

ВВЕДЕНИЕ

Работа выполнена в соответствии с требованиями Технического задания, в том числе в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом города Москвы, иными действующими нормативными правовыми документами.

В составе выполненных работ проведена разработка проекта межевания, содержащего подлежащие утверждению материалы и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

Проект межевания содержит положения о межевании территории, представленные в форме таблицы «Характеристики земельных участков, установленных проектом межевания» (таблица 2) и выполненные чертежи межевания территории: «План межевания территории» (чертеж 2); «План особых условий и ограничений использования земельных участков» (чертеж 3).

Материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений подготовлены в виде пояснительной записки, включающей текстовые материалы, «Характеристики фактического использования и расчетного обоснования площадей земельных участков» (таблица 1), чертеж «План фактического использования территории» (чертеж 1).

Таблицы исходных данных приведены в приложении.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- данных Городского бюро технической инвентаризации об общей площади отдельно стоящих нежилых объектов, площади по наружному обмеру каждого из расположенных на территории квартала зданий, об нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов;
- данных Департамента городского имущества города Москвы об установленных границах земельных участков, переданных в собственность,

постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду;

- данных Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы о градостроительных планах земельных участков, об утвержденных границах зон с особыми условиями использования территорий, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, красных линиях, границах территорий с действующей градостроительной документацией, данных Государственной картографической основы в М 1:2000;

-Данных ИС РЕОН.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих, нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории.

Территория проекта межевания расположена в районе Басманный, Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена Мясницким проездом, Большим Козловским переулком, Боярским переулком.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 0,711 га.

В качестве исходной информации для разработки проекта межевания использованы исходные данные, приведенные в приложении.

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания всего размещено 2 здания и 1 строение, в т.ч. 2 нежилых здания, 1 строение вестибюля станции метро «Красные Ворота».

По сведениям Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве на территории межевания расположен 1 объект культурного наследия станция московского метрополитена «Красные ворота»

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
 - границы территорий улично-дорожной сети;
 - границы территорий линейных объектов;
 - границы озелененных территорий общего пользования;
- в составе зон охраны объектов культурного наследия:
 - границы территории ОКН
 - граница территории охранной зоны объектов культурного наследия

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований

По результатам натурных обследований выявлены нижеследующие особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков и условий их предоставления.

Подтверждено размещение на территории межевания всех зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию.

Определено местоположение некапитальных сооружений, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, хозяйственных и иных площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

Выявлены участки внутриквартальных проездов, проходов, по которым осуществляется транзитное движение. Установлены места хранения и парковки автотранспортных средств, места размещения озелененных территорий общего пользования.

Указанные характеристики фактического использования территории межевания приведены в таблице 1 и на чертеже 1.

1.3. Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования.

Расчет нормативно-необходимой территории земельных участков существующих зданий, сооружений и территорий общего пользования проводился в соответствии с:

а) требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а именно:

- МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы», № 769-ПП от 04.10.2005 г. «О внесении изменений в

МГСН 1.01.-99 о нормировании расчетных показателей требуемого количества машино-мест для объектов жилого, общественного и производственного назначения»;

б) данными ГорБТИ;

в) едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы (Приказ по МКА от 13.02.08 №13).

Произведен расчет нормативно необходимой площади территории земельных участков нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования. Характеристики фактического использования и расчетного обоснования размеров земельных участков территории квартала представлены в таблице 1.

1.4.Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Участок №1 площадью 0,3138 га выделяется для эксплуатации административного здания АТС по адресу: Мясницкий проезд, д. 2/1, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Мясницкого проезда. На участок оформлен договор аренды земли.

Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - охранная зона объектов культурного наследия № 61 (ППМ № 881 от

16.12.1997 г.; ППМ № 636-ПП от 29.08.2006 г.) (см. чертеж №3-план особых условий и ограничений использования земельных участков).

Участок №2 площадью 0,1515 га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Мясницкий проезд, д. 4, стр. 1, что меньше нормативно необходимой площади в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Доступ на участок осуществляется со стороны Боярского переулка. На участок оформлен договор аренды земли, оформлен ГПЗУ № RU77-107000-007553 от 14.03.2013 г., на участок площадью 0,15 га

Участок №3 площадью 0,0746 га выделяется для эксплуатации наземного вестибюля станции метро «Красные ворота», по фактическому использованию. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории т.к. располагается в границах территории объекта культурного наследия «Станция Московского метрополитена «Красные ворота» (ППМ № 523-ПП от 22.06.2010 г.) (см. чертеж №3-план особых условий и ограничений использования земельных участков).

Участок №4 площадью 0,171 га с адресным ориентиром: Боярский переулок, вл. 3, является незастроенным земельным участком, предназначенным для строительства. На участок оформлен договор безвозмездного срочного пользования М-01-605103 от 02.04.2009 г.

Основные характеристики и показатели установленных проектом межевания земельных участков представлены в таблице 2. Границы установленных земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на чертежах 2, 3.

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а так же на ведение хозяйственной деятельности.

Площадь и границы участков указаны с графической точностью по плану М 1:2000 и подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.