

## ВВЕДЕНИЕ

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

В соответствии со статьей 41 Градостроительного Кодекса города Москвы в составе выполненных работ проведена подготовка как проекта межевания, содержащего подлежащие утверждению материалы, так и материалов по обоснованию проекта межевания.

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 проекта межевания подготовлены в виде пояснительной записки, включающей текстовые материалы, таблицы «Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года» (приложение 4), «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 жилых и нежилых объектов, площади по

наружному обмеру каждого из расположенных на территории квартала зданий, об этажности жилых и 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;

### **1. Материалы по обоснованию проекта межевания**

Работа осуществляется в целях актуализации ранее разработанного и утвержденного распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 27.01.2006 №9. В данной работе осуществляется установление границ земельных участков существующих жилых зданий, нежилых зданий, сооружений, в т.ч. 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 т.ч. 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 Мещанском районе Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

улицей Гиляровского, Больничным переулком, проспектом Мира, Капельским переулком.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 2,204 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 12 зданий, сооружений, в т.ч. 8 жилых зданий.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 4 земельных участка - участки предоставлены в аренду.

### **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.

Подтвержден перечень расположенных на территории учреждений, предприятий, организаций (приложение 3).

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т.ч. автостоянок, мусоросборников, высоких и низких ограждений, земельных участков и их частей, детских площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

Выявлены участки внутриквартальных проездов, проходов, по которым осуществляется 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:

- градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в городе Москве до 2000 года (приложение 4);

- 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 жилых, нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования, выполненный в соответствии с нормами для территории с размером межмагистральных территорий размером менее 500 га.

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.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: улица Гиляровского д. 50 установлен **участок №1** размером 0,656 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,366 га. Доступ на участок осуществляется с улицы Гиляровского, Больничного переулка, а так же с проспекта Мира. Расчет нормативно

необходимой площади участка жилого дома, построенного в 2003 году, произведен на основании Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы (МГСН 1.01-99).

Для эксплуатации административного здания по адресу: проспект Мира, д.61 установлен **участок №2** размером 0,069 га, в соответствии с фактическим использованием, меньше нормативно необходимой площади по расчетам. На часть территории участка оформлен договор аренды. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира, а также с Больничного переулка.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: проспект Мира, д.57 стр.1 установлен **участок №3** размером 0,257 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,124 га. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира по территории участков №6, 8. Требуется обеспечить доступ для прохода, проезда к участку №13. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1968 году, произведен на основании Указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965 г.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: ул. Гиляровского д.48 установлен **участок №4** размером 0,298 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,158 га. Доступ на участок осуществляется с Капельского переулка по территории участков №9, 12, а так же с проспекта Мира по территории участков №6, 8. Требуется обеспечить доступ для проезда, прохода к участкам №5, 7, 10, 13. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1988 году, произведен на основании Норм проектирования планировки и застройки Москвы (ВСН 2-85).

Для эксплуатации ЦТП по адресу: ул. Гиляровского д.48, с.2 установлен **участок №5** размером 0,031 га, в соответствии с оформленными земельно-

правовыми отношениями. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира по территории участков №4, 6, 8.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: проспект Мира, д.55 стр.1 установлен **участок №6** размером 0,065 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,061 га. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира. Часть территории участка площадью 0,001 га подлежит обременению сервитутом сквозного проезда, подхода к участку №4, 8. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1917 году, произведен на основании «Обязательных постановлений Московской городской думы по строительной части 1871 года» и Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы (МГСН 1.01-99). На часть территории участка оформлены договоры аренды.

Для эксплуатации ТП, расположенного по адресу: ул. Гиляровского д.48 с.3 установлен **участок №7** размером 0,006 га, с учетом фактического использования территории. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира по территории участков №4, 6, 8.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: проспект Мира, д.53 стр.1 установлен **участок №8** размером 0,089 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,080 га. Доступ на участок осуществляется с проспекта Мира по части территории участка №6. Часть территории участка площадью 0,007 га подлежит обременению сервитутом сквозного проезда и подхода к участкам № 3, 4. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1907 году, произведен на основании «Обязательных постановлений Московской городской думы по строительной части 1871 года» и «Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы», МГСН 1.01-99.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: ул. Гиляровского д. 44 установлен **участок №9** размером 0,208 га, что соответствует нормативно

необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,174 га. Доступ на территорию участка осуществляется с Капельского переулка по территории участка № 12. Для части территории участка площадью 0,024 га требуется обременение сервитутом подъезда, подхода к участкам № 4, 14. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1917 году, произведен на основании «Обязательных постановлений Московской городской думы по строительной части 1871 года» и Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы (МГСН 1.01-99).

Для эксплуатации здания творческих мастерских по адресу: просп. Мира д. 53 стр. 2 установлен **участок №10** размером 0,005 га, в соответствии с фактическим использованием. Доступ на территорию участка осуществляется с Капельского переулка по территории участка № 11, а также с проспекта Мира по территории участков №4 , 6, 8.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Капельский пер., д.13 установлен **участок №11** размером 0,141 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,085 га. Доступ на территорию участка осуществляется с Капельского переулка по территории участка № 12. Требуется обеспечить доступ для подъезда, подхода к участкам № 10, 14. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1936 году, произведен на основании Строительных правил для гор. Москвы 1934 г.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: просп. Мира д. 51 стр. 1 установлен **участок №12** размером 0,297 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,166 га. Доступ на территорию участка осуществляется с Капельского переулка, а также с проспекта Мира. Для части территории участка площадью 0,016 га требуется обременение сервитутом подъезда, подхода к участкам № 9, 11. Расчет нормативно



необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1937 году, произведен на основании Строительных правил для гор. Москвы 1934 г.

Участки территорий общего пользования:

- **Участок № 13** размером 0,027 га является детской площадкой с адресным ориентиром: просп. Мира вблизи д. 55 стр. 1.

- **Участок № 14** размером 0,054 га является детской площадкой с адресным ориентиром: ул. Гиляровского вблизи д. 44.

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.

На чертеже 2 также отображены границы земельных участков с минимальными обременениями, предусмотренные для многоквартирных жилых домов. Площадь указанных земельных участков приведена в соответствующем столбце таблицы 2.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ФАКТИЧЕСКОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов					Характеристики использования земельных участков и расположенных на них объектов							Расчетные показатели участков		
Участки зданий, сооружений, территорий	№№ участков на плане	№№ строений на плане	Адреса или иные характеристики строений, территорий	Уникальный номер здания, сооружения, зарегистрированный в ГорБТИ (UNOM)	Год постройки здания, сооружения	Площадь здания, сооружения по наружному обмеру (кв.м)	Функциональное использование зданий, сооружений, территорий	Общая площадь жилых помещений зданий ( кв.м )	Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных нежилых помещений зданий, сооружений (кв.м )	Общая площадь отдельно стоящих нежилых зданий, сооружений (кв.м )	Нормативно необходимая площадь участка (га)			
											минимальная	максимальная		
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки жилых зданий	1	1	ул. Гиляровского д. 50	430004	2003	2693	жилое строение	15116	4383		1,108	1,439	
		3	3	просп. Мира д. 57 стр. 1	14486	1968	982	жилое строение	4842	327		0,403	0,408	
		4	4	ул. Гиляровского д. 48	5431	1988	819	жилое строение	8138	37		0,417	0,425	
		6	6	просп. Мира д. 55 стр. 1	14481	1917	389	жилое строение	1390	466		0,053	0,150	
		8	8	просп. Мира д. 53 стр. 1	14479	1907	741	жилое строение	2088	739		0,088	0,244	
		9	9	ул. Гиляровского д. 44	5429	1917	1289	жилое строение	5697	859		0,143	0,522	
		11	11	Капельский пер. д. 13	9235	1936	633	жилое строение	2132	477		0,141	0,633	
		12	12	просп. Мира д. 51 стр. 1	14476	1937	1343	жилое строение	4342	1642		0,298	1,343	
	<b>ИТОГО участки жилых зданий</b>						<b>8889</b>		<b>43745</b>	<b>8930</b>		<b>2,650</b>	<b>5,165</b>	
	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	2	2	просп. Мира д. 61	2136287	1890	538	учреждение			1376		0,069	0,069
		5	5	ул. Гиляровского д. 48 стр. 2	2200496	1985	304	ЦТП			276		0,031	0,031
		7	7	ул. Гиляровского д. 48 стр. 3	4306242			ТП					0,006	0,006
		10	10	просп. Мира д. 53 стр. 2	2200782	1907	50	творческие мастерские			77		0,005	0,005
		<b>ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов</b>						<b>892</b>				<b>1729</b>		<b>0,112</b>
	<b>Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов</b>						<b>9781</b>		<b>43745</b>	<b>8930</b>	<b>1729</b>		<b>2,762</b>	<b>5,277</b>
Участки территории общего пользования, особо охраняемых природных территорий	13		просп. Мира вблизи д. 55 стр. 1				детская площадка					0,027	0,027	
	14		ул. Гиляровского вблизи д. 44				детская площадка					0,054	0,054	
	<b>ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий</b>											<b>0,081</b>	<b>0,081</b>	
<b>ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ</b>							<b>9781</b>		<b>43745</b>	<b>8930</b>	<b>1729</b>	<b>2,843</b>	<b>2,843</b>	



# ПЛАН ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 919





ПЛАН ОСОБЫХ УСЛОВИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 919

