

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ г. МОСКВЫ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВЫ  
«ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО:**

Проезд 241 и охранной зоны ПИК

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Начальник ТППМ СВАО**

**С.А.Топкишев**

**Зам. начальника ТППМ СВАО**

**Г.В. Николаева**

Москва, 2012 г.

Проект разделения на участки зданий и сооружений квартала выполнен коллективом в следующем составе:

<b>№ № п/п</b>	<b>Занимаемая должность</b>	<b>Подпись</b>	<b>Фамилия И.О.</b>
<b>1. Авторы работы</b>			
1.1.	Заместитель начальника ТППМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2.	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3.	Специалист 2 к.		Неумянова Д.В.

Проект межевания территории квартала, ограниченного проездом 241 и охранной зоной ПИК разработан по заказу Полушкиной И.В. (договор № 190/2011-76 от 27.10.2011).

Цель работы - межевание территории квартала для последующего установления прав пользования земельными участками.

Предложения по межеванию территории квартала выполнены территориальной проектно-планировочной мастерской СВАО ГУП «ГлавАПУ» Москомархитектуры.

Данная работа выполняется в соответствии с Градостроительным, Земельным и Жилищным законодательством Российской Федерации, Законом города Москвы от 19.12.2007г. №48 «О землепользовании в городе Москве», Едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы, утвержденными приказом по Москомархитектуре № 13 от 13.02.2008г.

За основу, при межевании территории квартала были приняты следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта разработки проекта принимались территории не ниже квартала или его планировочно - обособленной части;
- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей сложившейся, или установленной градостроительной документацией, планировки и застройки территории;
- защита прав физических и юридических лиц, а также муниципальных служб на пользование нормативно необходимыми для них объектами в границах микрорайона или земельных участков, в том числе пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участков, путем разработки в составе проекта предложений по:

а) выделению части территории квартала в качестве территории общего пользования;

б) установлению для земельных участков (части земельных участков) обременений, ограничивающих права по использованию участков владельцами или арендаторами в пользу других физических и юридических лиц, а также муниципальных служб города.

Данная работа включает в себя:

1. Сбор и анализ исходных данных.
2. Разработку проектных предложений по межеванию территории квартала, в том числе:
  - натурные обследования;
  - расчетное обоснование площади участков зданий и сооружений;
  - планировочное обоснование (проектирование) границ участков зданий и сооружений;
  - изготовление плана межевания на цифровой топографической основе города Москвы в М 1:2000;
  - заполнение выходных форм;
  - оформление пояснительной записки.
3. Согласование проектных предложений по межеванию территории квартала;
4. Подготовку и выпуск проекта.

Рассматриваемый квартал расположен в районе Северный Северо-Восточного административного округа.

На рассматриваемой территории размещаются 17 жилых домов.

Рассматриваемая территория представляет собой квартал в составе жилого района, который расположен на территории города с размером межмагистральной территории более 1000 га.

На первом этапе разработки проведены натурные обследования территории квартала.

Результаты обследований показали, что планировочными факторами, влияющими на разделение территории квартала на участки зданий и сооружений, являются объекты с территориями, установленными в границах фактического использования, благоустроенные детские площадки, ограждения, проходы и проезды (чертеж 1).

По результатам обследований выявлены сложившиеся планировочные и пространственные разделения территории квартала. По данным Службы градостроительного кадастра города Москвы определены границы территорий с особым режимом регулирования.

От Департамента земельных ресурсов города Москвы получены сведения о границах земельных участков с оформленными земельно-правовыми отношениями.

На втором этапе произведен расчет нормативно необходимой площади территории участков жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования (по данным МосгорБТИ и управы района), выполненный в соответствии с нормами для территории города.

Характеристики фактического использования и расчетного обоснования размеров участков территории квартала представлены в таблице №1.

Результаты расчета показали, что фактический размер территории квартала соответствует суммарной нормативно необходимой площади квартала. Таким образом, для каждого объекта может быть установлен участок, площадь которого совпадает с нормативными показателями.

Проектное разделение квартала учитывает как результаты нормативных расчетов и особенности пространственно-планировочной организации данной территории, так и имеющуюся проектную документацию.

В квартале выделяются участки жилой застройки:

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.14 определен **участок № 1** размером 0,0365 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.15 определен **участок № 2** размером 0,0443 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г, корп.16 определен **участок № 3** размером 0,0474 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.17 определен **участок № 4** размером 0,0400 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп. 9 определен **участок № 5** размером 0,0804 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г, корп.13 определен **участок № 6** размером 0,0727 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.12 определен **участок № 7** размером 0,0792 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.11 определен **участок № 8** размером 0,0785 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г, корп.10 определен **участок № 9** размером 0,0439 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.1 определен **участок № 10** размером 0,0740 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.2 определен **участок № 11** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г, корп.3 определен **участок № 12** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.4 определен **участок № 13** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.5 определен **участок № 14** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г, корп.6 определен **участок № 15** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.7 определен **участок № 16** размером 0,0448 га.

Жилому дому по адресу: Челобитьевское шоссе, д.1Г корп.8 определен **участок № 17** размером 0,0675 га.

Территория общего пользования размером 0,2590 га, включает участки зеленых насаждений вдоль транзитных проходов и проездов, автостоянки и коммунальные объекты.

Основные характеристики и показатели проекта межевания территории квартала и план межевания территории квартала представлены в таблицах и на чертеже 3.

Границы участков установлены графически по плану М 1:2000 и не являются основанием на производство строительных работ, установку ограждений участков, а также на ведение хозяйственной деятельности, а также подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.