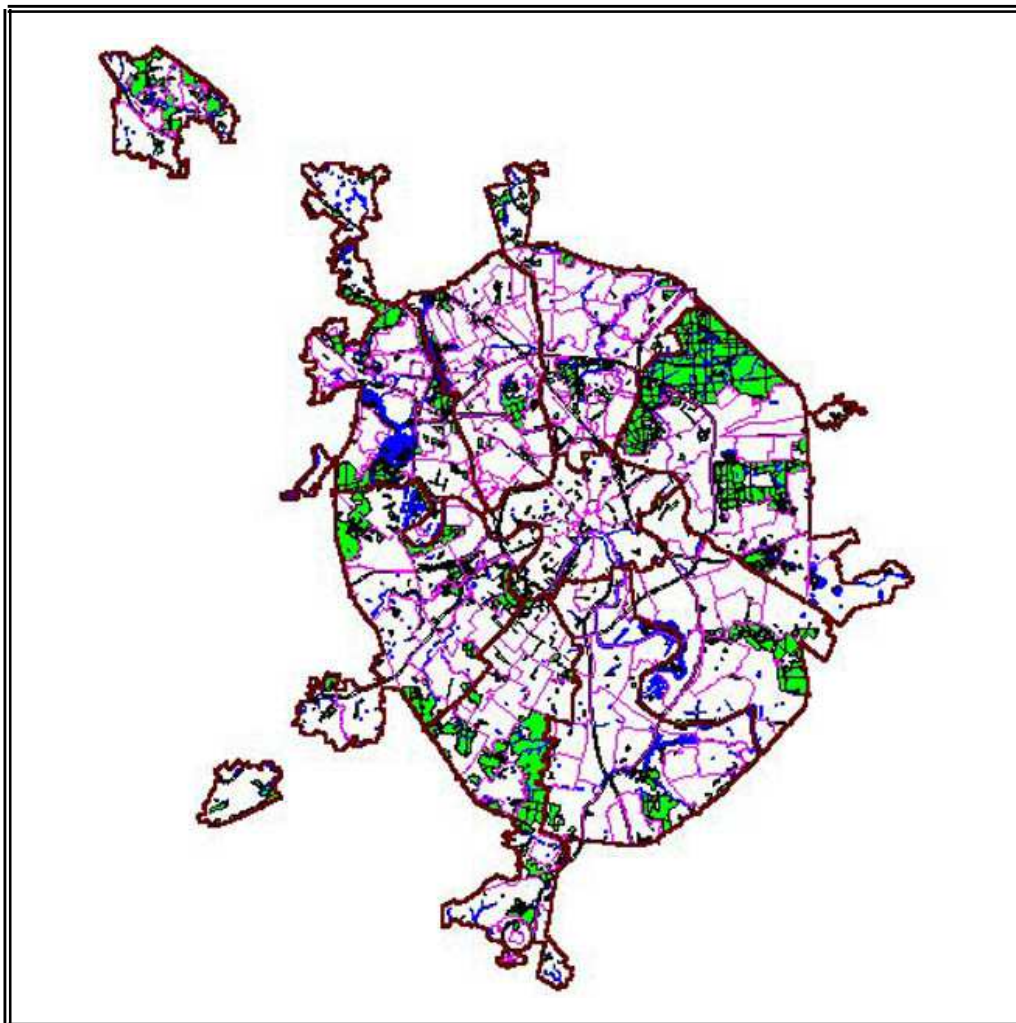




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ города МОСКВЫ
«Главное архитектурно-планировочное управление
Москомархитектуры»

№ 10.05.385.2013

ПРОЕКТ

межевания территории квартала, района Старое Крюково,
ограниченного Солнечной аллеей, Старокрюковским проездом,
проездом № 3, Панфиловским проспектом
(1-й этап)

Государственный заказчик: Департамент городского имущества города Москвы
Государственный контракт № 635 от 07.12.2012г

Москва, 2013 г.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ города МОСКВЫ
«Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры»

ПРОЕКТ

межевания территории квартала, района Старое Крюково,
ограниченного Солнечной аллеей, Старокрюковским проездом,
проездом № 3, Панфиловским проспектом
(1-й этап)

№ 10.05.385.2013

Государственный заказчик: Департамент городского имущества города Москвы
Государственный контракт № 635 от 07.12.2012г

Начальник

Г. И. Беляев

Заместитель начальника

Н. П. Шепелев

Начальник ТППМ

А. В. Станкевич

Москва, 2013 г.

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного Солнечной аллеей, Старокрюковским проездом, проездом № 3, Панфиловским проспектом, и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

Должность ответственного исполнителя	Подпись	ФИО
Авторы работы		
Начальник ТППМ		А. В. Станкевич
Главный архитектор ТППМ		М. И. Резонова
Ведущий архитектор		И. В. Борисова
Ведущий специалист		О. Л. Пугачева
Специалист 1 категории		Е. И. Коробкова

СОДЕРЖАНИЕ

стр.

Введение.....	
1. Материалы по обоснованию проекта межевания	
1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории	
1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований	
1.3. Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования.....	
1.4. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.....	
2. Проект межевания территории	
2.1. Положения о межевании территории	
2.2. Чертежи (планы) межевания территории	
3. Выводы и рекомендации	
Приложения:	
1. Данные ГорБТИ и ДИГМ	
2. Данные об установленных земельных участках	
3. Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года.....	

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, Жилищным Кодексом Российской Федерации и 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, таблицы «Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года» (приложение 3), «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 земельных ресурсов 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 жилых зданий, 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.

На рассматриваемую территорию разработаны:

- Генеральный план г. Москвы до 2025 г., утвержденный Законом г. Москвы от 05.05.2010 № 17.
- Проект планировки микрорайона 8 района 3 (в настоящее время района Старое Крюково) Зеленоградского административного округа, утвержденный ППМ от 04.07.2000 № 502.
- Проект «Правила землепользования и застройки города Москвы» (проект ПЗЗ), прошедший первое чтение в Московской городской Думе (ППМ от 17.11.2009 № 1278-ПП).

Проектом межевания также учтены:

- АРИ от 07.12.2006 № А-2882/01 на строительство жилого дома – корп. 842, зарегистрированный Государственным градостроительным кадастром № 77-ГК/3.1.22.003802 от 04.04.2007.
- ГПЗУ № RU77-199000-001110 от 01.03.2010 на строительство жилого дома – корп. 845 А, Б;
- Материалы по обоснованию Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) для осуществления строительства Жилого дома по адресу: Зеленоград, мкр. 8, пр. корп. 829 (ЗелАО), разрабатываемые в настоящее время в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 467-ПП «Об адресной инвестиционной программе города Москвы на 2013-2015 гг».

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории

Территория проекта межевания расположена в микрорайоне 8А района Старое Крюково, Зеленоградского административного округа города Москвы. Рассматриваемая территория ограничена:

- с северо-востока – Солнечной аллеей;
- с юго-востока – Старокрюковским проездом;
- с юго-запада – проездом № 3;
- с северо-запада – Крюковской площадью и Панфиловским проспектом.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 24,926 га.

Расчетное население 7738 человек.

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 48 зданий и сооружений, в т.ч. 19 жилых домов, 4 здания детских дошкольных и школьных учреждений.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 34 земельных участка. Из них 4 участка находятся в постоянном (бессрочном) пользовании, 3 участка в безвозмездном

срочном пользовании, на 1 участок оформлен договор купли-продажи, 15 участков предоставлены в аренду на различные сроки (в т. ч. на 1 участок оформлено соглашение об условиях ограниченного пользования), на 11 участков земельные договора не действуют. Кроме того, 3 участка находятся в безвозмездном срочном пользовании (без присвоения кадастровых номеров).

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
 - границы территорий улично-дорожной сети;
- в составе зон с особыми условиями использования территории, в т.ч.:
 - зон с особыми природоохранными и санитарно-эпидемиологическими требованиями:
 - границы территории санитарно-защитной зоны
 - технических и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:
 - границы технической зоны.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

На территорию межевания разработан проект планировки микрорайона 8 района 3 (в настоящее время района Старое Крюково) Зеленоградского административного округа, утвержденный ППМ от 04.07.2000 № 502.

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.

Одновременно установлено наличие обладающих признаками капитальности объектов по адресам: г. Зеленоград, у корп. 824 (трансформаторная подстанция); г. Зеленоград, корп. 847 (объект завершеного

строительства – жилой дом); г. Зеленоград, корп. 848 (объект незавершенного строительства – жилой дом), сведения о техническом учете которых отсутствуют.

Также установлено, что на одном из участков с действующим договором аренды земли по адресу: 8-й микрорайон, корпус 847, стр. 1, отсутствует сооружение трансформаторной подстанции, для эксплуатации которой предоставлен участок. Сведения об указанном сооружении в данных технической инвентаризации отсутствуют.

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т. ч.: павильонов, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, детских, спортивных, 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: скверов, бульваров.

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 в период застройки территории – до 2000 года (приложение 4);

- МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы», ППМ № 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 междемагистральных территорий более 1000 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.

Участок № 1, площадью 0,295 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 831, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,060 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний

по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Доступ на участок с Крюковской площади по территории общего пользования.

Участок № 2, площадью 0,232 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 832, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,064 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Доступ на участок с Крюковской площади по территории общего пользования.

Участок № 3, площадью 0,292 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 833, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,080 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Часть участка обременена договором аренды земли. Доступ на участок с Крюковской площади по территории общего пользования.

Участок № 4, площадью 1,097 га, устанавливается жилым домам с едиными встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Зеленоград, к. 834А, к. 834Б, к. 834В, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,521 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Часть участка обременена договором аренды земли. Часть участка, площадью 0,592, га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с Крюковской площади непосредственно или по территории общего пользования.

Участок № 5, площадью 1,212 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 830, с пристроенным ЦТП по адресу: г. Зеленоград к. 830 с. 1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,529 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Доступ на участок с Солнечной аллеи непосредственно или по территории общего пользования. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 33.

Участок № 6, площадью 0,976 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 828, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,485 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 7, площадью 1,000 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 826, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,564 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объектам коммунальной инфраструктуры, расположенным на участках № 34 и № 39.

Участок № 8, площадью 0,266 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 820, что соответствует нормативно необходимому

размеру территории по расчету, в том числе участок с минимальными обременениями 0,084 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 9, площадью 0,238 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 854, что меньше нормативно необходимого размера территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,092 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Часть участка обременена договором безвозмездного срочного пользования. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 10, площадью 0,241 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 824, что меньше нормативно необходимого размера территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,081 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966-74 годах, произведен на основании указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 11, площадью 0,396 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 828А, что меньше нормативно необходимого размера территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,229 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1986-99 годах, произведен на основании норм проектирования планировки и застройки города Москвы ВСН 2-85г. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 12, площадью 0,269 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 828 Б, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,110 га. Расчет нормативно необходимой площади участков

жилого дома, построенного в 1986-99 годах, произведен на основании норм проектирования планировки и застройки города Москвы ВСН 2-85г. Доступ на участок с Солнечной аллеи по территории общего пользования.

Участок № 13, площадью 0,293 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 837, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,109 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1986-99 годах, произведен на основании норм проектирования планировки и застройки города Москвы ВСН 2-85г. Часть участка, площадью 0,277 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с проезда № 3.

Участок № 14, площадью 0,899 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 839, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,472 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1986-99 годах, произведен на основании норм проектирования планировки и застройки города Москвы ВСН 2-85г. Часть участка, площадью 0,302 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с проезда № 3. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 30.

Участок № 15, площадью 1,219 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 840, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,414 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Часть участка обременена договором аренды земли. Часть участка, площадью 0,288 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с

проезда № 3. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 27.

Участок № 16, площадью 1,216 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 841, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,511 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Часть участка обременена договорами аренды земли и соглашением об условиях ограниченного пользования. Часть участка, площадью 0,570 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с проезда № 3 непосредственно и по территории общего пользования. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 27.

Участок № 17, площадью 0,906 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 842, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,310 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. Часть участка обременена договором безвозмездного срочного пользования и договором аренды земли. Часть участка, площадью 0,184 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с проезда № 3 непосредственно и по территории общего пользования. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 35.

Участок № 18, площадью 0,972 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 847, что меньше нормативно необходимого размера территории по расчетам в силу сложившихся планировочных особенностей

квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,581 га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного после 2000 года, произведен на основании норм и правил проектирования планировки и застройки города Москвы 2000г. МГСН 1.01-99. На участок оформлен ГПЗУ от 29.05.2012 № RU77-199000-005560. Доступ на участок со Старокрюковского проезда непосредственно и по территории общего пользования.

Участок № 19, площадью 1,794 га, выделяется для эксплуатации здания с блоком-пристройкой начальных классов по адресу: г. Зеленоград к. 844, к. 844 с.1, государственного образовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа № 897» в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. На участок оформлено право собственности города Москвы.

Участок № 20, площадью 0,862 га, выделяется для эксплуатации здания государственного образовательного учреждения «Прогимназия № 1717» по адресу: г. Зеленоград к. 822, в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. На участок оформлено право собственности города Москвы.

Участок № 21, площадью 1,334 га, выделяется Государственному образовательному учреждению «Детский сад № 444» по адресу: г. Зеленоград к. 852, в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. На участок оформлено право собственности города Москвы.

Участок № 22, площадью 0,913 га, выделяется Государственному образовательному учреждению «Детский сад комбинированного вида № 513» по адресу: г. Зеленоград к. 827, в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. На участок оформлено право собственности города Москвы.

Участок № 23, площадью 0,091 га, выделяется для эксплуатации здания магазина по адресу: г. Зеленоград к. 843, по границе фактического использования, обусловленной сложившимися планировочными особенностями квартала, что меньше нормативно необходимого размера территории. На часть участка, площадью 0,088 га, оформлен договор купли-продажи.

Участок № 24, площадью 0,267 га, выделяется для эксплуатации административного здания (УВД по Зеленоградскому АО г. Москвы), расположенному по адресу: г. Зеленоград к. 838; к. 838 с. 1, в соответствии с договором безвозмездного срочного пользования, что больше нормативно необходимой площади по расчетам. Часть территории, площадью 0,114 га, находится в зонах с градостроительными ограничениями использования (территории технической и санитарно-защитной зон).

Участок № 25, площадью 0,321 га, выделяется для эксплуатации административно-производственного здания по адресу: г. Зеленоград к. 836, в соответствии с договором аренды, что больше нормативно необходимой площади по расчетам. На участок оформлено право собственности города Москвы.

Участок № 26, площадью 0,020 га, выделяется для эксплуатации здания торгово-бытового назначения по адресу: г. Зеленоград к. 836 с. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Часть территории, площадью 0,004 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория технической зоны).

Участок № 27, площадью 0,006 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 840 с.1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Доступ для эксплуатации ТП по участкам № 15, № 16.

Участок № 28, площадью 0,014 га, выделяется для эксплуатации здания ЦТП № 15 по адресу: г. Зеленоград к. 829А, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Доступ для эксплуатации насосной станции по участку № 53.

Участок № 29, площадью 0,013 га, выделяется для эксплуатации здания ЦТП № 14 по адресу: г. Зеленоград к. 837А, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам,

Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны).

Участок № 30, площадью 0,030 га, выделяется для эксплуатации здания ЦТП № 16 по адресу: г. Зеленоград к. 839 с.1, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Доступ для эксплуатации ЦТП по участку № 14.

Участок № 31, площадью 0,051 га, выделяется для эксплуатации здания ЦТП № 20 по адресу: Зеленоград г. к. 841 с.1, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны).

Участок № 32, площадью 0,037 га, выделяется для эксплуатации ЦТП по адресу: Зеленоград г. к. 826 с.1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть участка, площадью 0,028 га, оформлен договор аренды земли.

Участок № 33, площадью 0,005 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 830 с. 2, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Доступ для эксплуатации ТП по участку № 5.

Участок № 34, площадью 0,004 га, выделяется для эксплуатации насосной станции по адресу: г. Зеленоград к. 826 с. 4, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 35, площадью 0,005 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 842 с. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Доступ для эксплуатации ТП по участку № 17.

Участок № 36, площадью 0,009 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: Зеленоград г. к. 843 с. 2, в

соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 37, площадью 0,012 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: Зеленоград г. к. 835 с. 1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть участка, площадью 0,010 га, оформлен договор аренды земли.

Участок № 38, площадью 0,005 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 826 с. 2, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 39, площадью 0,005 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 826 с. 3, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 40, площадью 0,004 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 828 с. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 41, площадью 0,011 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 835 с. 2, в соответствии с договором аренды земли, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 42, площадью 0,230 га, выделяется для эксплуатации здания гаража по адресу: г. Зеленоград к. 845, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На участок оформлен ГПЗУ от 2303.2010 № RU77-199000-001173.

Участок № 43, площадью 0,257 га, выделяется для эксплуатации здания гаража по адресу: г. Зеленоград к. 846, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На участок оформлен ГПЗУ от 10.02.2010 № RU77-199000-001007.

Участок № 44, площадью 0,009 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград у к. 824, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Территория общего пользования, представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, автостоянки и благоустроенные участки озелененных территорий, составляет 3,131 га. Часть территории, площадью 1,026 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования: в границах территорий технической зоны инженерных коммуникаций и санитарно-защитной зоны.

Часть территории размером 0,162 га обременена действующими договорами безвозмездного срочного пользования:

К территориям общего пользования так же отнесены сквер, детские и спортивные площадки:

Участок № 45, площадью 0,063 га, выделяется для эксплуатации сквера по адресу: г. Зеленоград у к. 820. Часть территории участка, площадью 0,012 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования – на территории технической зоны. Доступ к скверу осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 46, площадью 0,146 га, выделяется для эксплуатации детской площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 834 В. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 47, площадью 0,029 га, выделяется для эксплуатации выходов из подземного перехода по адресу: г. Зеленоград к. 852 соор. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок № 48, площадью 0,057 га, выделяется для эксплуатации детской площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 826. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 49, площадью 0,101 га, выделяется для эксплуатации детской площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 842. На часть участка, площадью 0,033 га, оформлен договор безвозмездного срочного пользования. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 50, площадью 0,052 га, выделяется для эксплуатации детской площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 828 А и к. 828 Б. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 51, площадью 0,055 га, выделяется для эксплуатации детской площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 847. На часть участка, площадью 0,028 га, оформлен договор безвозмездного срочного пользования. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок № 52, площадью 0,235 га, выделяется для эксплуатации вновь обустроенной спортивной площадки по адресу: г. Зеленоград у к. 824. Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

На рассматриваемой территории имеются 1 осваиваемый в настоящее время и 2 неосвоенных участка:

Участок № 53, площадью 1,401 га, по адресу: г. Зеленоград к. 829, предназначенный для строительства Жилого дома – корп. 829 в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 № 467-ПП «Об адресной инвестиционной программе города Москвы на 2013-2015 г.г.». На участок оформлен ГПЗУ от 04.04.2013 № RU77-199000-008177. Необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб к объекту коммунальной инфраструктуры, расположенному на участке № 28.

Участок № 54, площадью 0,865 га, по адресу: г. Зеленоград к. 845 А, Б, со строящимся жилым домом в соответствии с ГПЗУ № RU77-199000-001110 от 01.03.2010. На участок оформлен договор безвозмездного срочного пользования. Часть участка, площадью 0,004 га, обременена договором безвозмездного срочного пользования в составе участка, не поставленного на кадастровый учет.

Участок № 55, площадью 0,283 га, по адресу: г. Зеленоград у к. 842, предназначенный для строительства отдельно стоящего крытого спортивного зала в соответствии с Проектом планировки микрорайона 8 района 3 (в настоящее время района Старое Крюково) Зеленоградского АО, утвержденным ППМ от 04.07.2000 № 502. На часть участка, площадью 0,088 га, оформлен договор безвозмездного срочного пользования.

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.

Информация по оформленным земельным отношениям дана по состоянию на январь 2013 года и подлежит уточнению на последующих стадиях оформления прав на землю.

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также 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.

Выводы и рекомендации

1. Проектное разделение квартала учитывает как результаты нормативных расчетов, так и особенности пространственно-планировочной организации данной территории. Из-за сложившихся планировочных ограничений (неравномерная плотность застройки, существующие ограждения, многочисленные проезды и проходы) не для каждого объекта является возможным установить участок, площадь территории которого соответствует нормативно необходимой.

2. При натурном обследовании на рассматриваемой территории выявлено 3 здания, не прошедшие техническую инвентаризацию. Для них определены земельные участки по фактическому положению и в соответствии с расчетом.

- **Участок № 18**, площадью 0,972 га, устанавливается жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 847, что меньше нормативно необходимого размера территории по расчетам в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,581 га. На участок оформлен договор безвозмездного срочного пользования для строительства жилого дома. Доступ на участок со Старокрюковского проезда непосредственно и по территории общего пользования.

- **Участок № 44**, площадью 0,009 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград у к. 824, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

- **Участок № 54**, площадью 0,865 га, по адресу: г. Зеленоград к. 845 А, Б, со строящимся жилым домом в соответствии с ГПЗУ № RU77-199000-001110 от 01.03.2010. На участок оформлен договор безвозмездного срочного пользования. Часть участка, площадью 0,004 га, обременена договором безвозмездного срочного пользования в составе участка, не поставленного на кадастровый учет.

3. Участок с действующим договором аренды земли по адресу: 8-й микрорайон, корпус 847, стр. 1, с отсутствующим сооружением

трансформаторной подстанции (ТП), для эксплуатации которой он предоставлен, включен в состав **участка № 17**, площадью 0,906 га, установленного жилому дому по адресу: г. Зеленоград, к. 842. Сведения о ТП в данных технической инвентаризации отсутствуют. ТП было снесено при строительстве жилого дома – к. 842, в соответствии с АРИ от 07.12.2006 № А-2882/01, зарегистрированным Государственным градостроительным кадастром № 77-ГК/3.1.22.003802 от 04.04.2007.

4. В ходе работы выявлено 2 участка, размеры которых превышают нормативно необходимые:

- **Участок № 24**, площадью 0,267 га, выделяется для эксплуатации административного здания (УВД по Зеленоградскому АО г. Москвы), расположенному по адресу: г. Зеленоград к. 838, к. 838 с. 1, в соответствии с договором безвозмездного срочного пользования, что больше нормативно необходимой площади по расчетам. Часть территории, площадью 0,114 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территории технической и санитарно-защитной зон).

- **Участок № 25**, площадью 0,321 га, выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: г. Зеленоград к. 836, в соответствии с договором аренды, что больше нормативно необходимой площади по расчетам.

5. В ходе работы выявлено 3 участка, которым требуется внести изменения в ранее установленные границы в соответствии с особенностями пространственно-планировочной организации данной территории.

- **Участок № 23**, площадью 0,091 га, выделяется для эксплуатации здания магазина по адресу: г. Зеленоград к. 843, по границе фактического использования, обусловленной сложившимися планировочными особенностями квартала, что меньше нормативно необходимого размера территории. На часть участка площадью 0.088 га оформлен договор купли-продажи.

- **Участок № 32**, площадью 0,037 га, выделяется для эксплуатации ЦТП по адресу: Зеленоград г. к. 826 с.1, что соответствует нормативно необходимой

площади по расчетам. На часть участка, площадью 0,028 га, оформлен договор аренды земли.

- **Участок № 37**, площадью 0,012 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: Зеленоград г. к. 835 с. 1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть участка, площадью 0,010 га, оформлен договор аренды земли.

6. Проектом межевания возникла необходимость установления условий неделимости земельного участка:

- **Участок № 4**, площадью 1,097 га, устанавливается жилым домам с едиными встроено-пристроенными помещениями по адресу: г. Зеленоград, к. 834А, к. 834Б, к. 834В, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,521 га. Часть участка обременена договором аренды земли. Часть участка, площадью 0,592 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория санитарно-защитной зоны). Доступ на участок с Крюковской площади непосредственно или по территории общего пользования.

7. На всех участках, передаваемых в собственность, пользование или владение, в пределах их границ требуется обеспечить доступ уполномоченных служб к объектам и коммуникациям инженерной инфраструктуры, в т. ч. к объектам коммунальной инфраструктуры, расположенным на участке № 27 через участки № 15 и № 16, на участке № 28 через участок № 53, на участке № 30 через участок № 14, на участок № 33 через участок № 5, на участке № 34 через участок № 7, на участке № 35 через участок № 17, на участке № 39 через участок № 7.

ПРИЛОЖЕНИЕ