



**Правительство Москвы**

**Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы**



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»**

Генпроектное подразделение:  
ИПО Территориального планирования №2  
МАП №36

Государственный контракт № 661г от 10.04.2013 г.  
Договор № 2-13/361 от 10.04.2013 г.

**Проведение работ по межеванию кварталов  
застроенных территорий и актуализации проектов разделения  
(межевания) земель застроенных территорий Восточного  
административного округа города Москвы**

**Разработка проекта межевания квартала, ограниченного  
Погонным пр., Ланинским пер., 1-й Мясниковской ул., ул. Миллионная**

**Пояснительная записка  
II этап  
Том № 33**

Экземпляр №

Заказчик: Департамент городского  
имущества города Москвы

Москва 2013 г.

**Правительство Москвы**

**Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»**

Генпроектное подразделение:  
НПО Территориального планирования №2  
МАП №36

Государственный контракт № 661г от 10.04.2013 г.  
Договор № 2-13/361 от 10.04.2013 г.

**Проведение работ по межеванию кварталов  
застроенных территорий и актуализации проектов разделения  
(межевания) земель застроенных территорий Восточного  
административного округа города Москвы**

**Разработка проекта межевания квартала, ограниченного  
Погонным пр., Ланинским пер., 1-я Мясниковской ул., ул. Миллионная**

**Пояснительная записка**

**II этап**

**Том № 33**

**Экземпляр №**

**И.о. директора**

**Первый заместитель  
директора  
Генпроектировщик**

**Первый зам.директора**

**Зам. директора института,  
заведующий НПО ТП 2  
И.о. нач. мастерской №36**

**Исполнитель:**

**Ведущий инженер**

**К.Р. Нигматулина**

**О.Д. Григорьев**

**Р.М. Маскулов**

**О.А. Баевский**

**О.С. Марков**

**Н.П. Орлова**

Москва 2013 г.

## 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, 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 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 Управ районов о функциональном использовании объектов социальной инфраструктуры, вместимости (включая количество работающих) расположенных на территории квартала встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов.

Предусмотренный Техническим заданием, но не предусмотренный действующей нормативной правовой базой термин «градостроительные регламенты общего и особого вида» в работе не используется. Вместо него приводится перечень особых условий и ограничений, входящих в состав таких регламентов, в соответствии с ранее действовавшей правовой базой города Москвы.

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

Разработка настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления 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 районе Богородское Восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена улицами:

Погонный проезд, Ланинский переулок, улица 1-я Мясниковская, улица Миллионная.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 2,583 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 6 зданий, сооружений, в т.ч. 4 жилых здания.

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

По сведениями, предоставленным Управой района (приложение 3), в нежилых помещениях расположенных на территории межевания зданий, сооружений не размещено учреждений, организаций, предприятий.

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;

- в составе зон с особыми условиями использования территории:

- границы технических зон объектов инженерной инфраструктуры.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

На территорию межевания разработан проект планировки, утвержденный № 118-ПП от 25.02.2003.

## **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. 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 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 межмагистральной территории более 1000 га.

Сумма расчетных минимальных и максимальных нормативно необходимых площадей земельных участков (2,784 га- 3,04 га) превышает фактическую территорию квартала (2,583 га), что привело к использованию корректирующего коэффициента: 0,92-0,85.



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.

Жилому дому по адресу: Погонный пр. 2 установлен участок №1, размером 0,485 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе с минимальными обременениями 0,157 га. Части территории участка площадью 0,001 га и 0,032 га находятся в зоне действующих красных линий и в зоне с особыми условиями использования территории - технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Расчет нормативно необходимой площади участка произведен в соответствии с «Правилами и нормами планировки и застройки городов СН 41-58».

Жилому дому по адресу: Погонный пр. 4 установлен участок №2, размером 0,604 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе с минимальными обременениями 0,298 га. Части территории участка площадью 0,155 га и 0,014 га находятся в зоне действующих красных линий и в зоне с особыми условиями использования территории - технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Расчет нормативно необходимой площади участка произведен в



соответствии с «Правилами и нормами планировки и застройки городов СН 41-58». Установить участок, площадью соответствующей нормативной, не представляется возможным в связи с пространственно-планировочной организацией территории.

Жилому дому по адресу: Погонный пр. 6 установлен участок №3, размером 0,603 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе с минимальными обременениями 0,397 га. Часть территории участка площадью 0,022 га находится в зоне с особыми условиями использования территории - технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Расчет нормативно необходимой площади участка произведен в соответствии с «Указаниями по проектированию новых жилых домов районов и микрорайонов города Москвы». Установить участок, площадью соответствующей нормативной, не представляется возможным в связи с пространственно-планировочной организацией территории.

Жилому дому по адресу: Погонный пр. 8 установлен участок №4, размером 0,600 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе с минимальными обременениями 0,337 га. Часть территории участка площадью 0,024 га находится в зоне с особыми условиями использования территории - технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Расчет нормативно необходимой площади участка произведен в соответствии с «Указаниями по проектированию новых жилых домов районов и микрорайонов города Москвы». Установить участок, площадью соответствующей нормативной, не представляется возможным в связи с пространственно-планировочной организацией территории.

ЦТП по адресу: Погонный пр. 2 с.1 установлен участок №5, размером 0,016 га. Часть территории участка площадью 0,012 га находится в зоне действующих красных линий. Территория участка обременена договором

договором долгосрочной аренды земли (№М-03-509075), площадь обременения составляет 0,016 га.

ТП по адресу: Погонный пр. 4 с.1 установлен участок №6, размером 0,006 га. Территория участка обременена договором долгосрочной аренды земли (№М-03-040747), площадь обременения составляет 0,006 га.

Территория общего пользования, представляющая собой профильтрованные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, детские площадки занимает 0,269 га. Часть территории общего пользования площадью 0,014 га находится в зоне действующих красных линий.

# ПЛАН ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Чертеж 1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

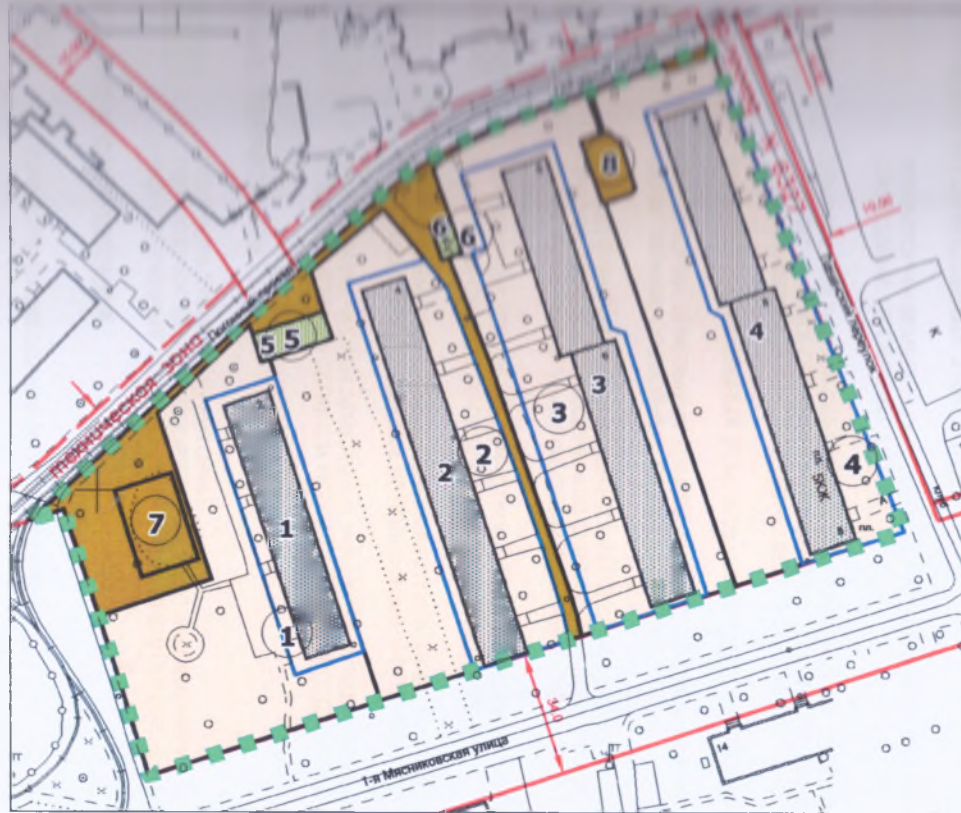


Ген.Проект. Зам директора Рук.НПО ТП-2	О. А. Баевский	<i>[Signature]</i>
И.о.нач.маст.	О.С. Марков	<i>[Signature]</i>
Исполнитель		
Вед.инженер	Н.П. Орлова	<i>[Signature]</i>
Нормоконтр.	Е.М. Горелик	<i>[Signature]</i>

Госконтракт № 661Г от 10.04.2013    Договор № 2-13/361 от 10.04.2013 Заказчик: Департамент городского имущества города Москвы		
Проект: Проведение работ по межеванию кварталов застроенных территорий и актуализации проектов разделения (межевания) земель застроенных территорий ВАО города Москвы Разработка проекта межевания квартала, ограниченного: Погонным пр., Ланинским пер., 1-й Мясниковской ул., ул. Миллионная		
Стадия	Лист	Листов
	1	1
Чертеж: План фактического использования территории масштаб 1 2000		ГУП "НИ и ПИ Генплана Москвы" Генпроектировщик НПО ТП-2 отдел: МАП - 36



# ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Согласовано:		Составлено:
Нач. Отд. ЛПР	Т.А. Буряшова	
Взам. инв. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		



Первый зам. директора	О.Д. Григорьев	<i>[Signature]</i>
Ген.Проект	О. А. Бавевский	<i>[Signature]</i>
Зам. директора		
Рук. НПО ТП-2		
И.о.нач.маст.	О.С. Марков	<i>[Signature]</i>
Исполнитель		
Вед инженер	Н.П. Орлова	<i>[Signature]</i>
Нормоконтр.	Е.М. Горелик	<i>[Signature]</i>

Госконтракт № 661г от 10.04.2013 Договор № 2-13/361 от 10.04.2013  
 Заказчик: Департамент городского имущества города Москвы

Проект: Проведение работ по межеванию кварталов застроенных территорий и актуализации проектов разделения (межевания) земель застроенных территорий ВАО города Москвы

Разработка проекта межевания квартала, ограниченного:  
 Погонным пр., Ланинским пер., 1-й Мясниковской ул., ул. Миллионная

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Чертеж: План межевания территории

масштаб 1:2000

ГУП "НИ и ПИ Генплана Москвы"  
 Генпроектировщик НПО ТП -2  
 отдел: МАП - 36

Чертеж: