

Работа «Проект межевания территории квартала 63-64 Тверского района, ограниченного Камергерским переулком, улицей Большая Дмитровка, улицей Охотный Ряд, Тверской улицей и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

Должность ответственного исполнителя	Подпись	ФИО.
Авторы работы		
Начальник ТППМ ВАО		Д.С. Давыдов
Заместитель начальника ТППМ ВАО		С.В. Райков
Начальник отдела		И.В. Алексеева
Главный специалист		Ю.А. Гусева
Главный специалист		Е.П. Сесекина

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	
4. ГПЗУ №RU77-203000-007405 от 25.03.2013.....	
5. ГПЗУ №RU77-203000-007404 от 25.03.2013.....	
6. ГПЗУ №RU77-203000-007413 от 25.03.2013.....	
7. ГПЗУ №RU77-203000-007400 от 25.03.2013.....	
8. ГПЗУ №RU77-203000-007401 от 25.03.2013.....	
9. ГПЗУ №RU77-203000-010489 от 22.01.2014.....	

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, 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 функциональ-

ном 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, ЕГИП.

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.

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории.

Территория проекта межевания расположена в квартале 63-64 Тверского района Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена Камергерским переулком, улицей Большая Дмитровка, улицей Охотный Ряд, Тверской улицей.

Площадь указанного квартала в границах разработки **5,765** га.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 26 зданий, сооружений, в том числе 2 жилых здания, 1 здание общеобразовательного учреждения.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 13 земельных участков, из них 5 участков предоставлены в безвозмездное (бессрочное) пользование, остальные предоставлены в аренду.

На территории межевания установлены в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зоны охраняемого ландшафта;
- границы Заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Кремля».

Указанные границы приведены на чертеже 3.

1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований

По результатам натурных обследований (09.01.2014) 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.

В ходе визуального обследования обнаружены следующие строения не зарегистрированные в МосгорБТИ: трансформаторная подстанция с адресным ориентиром: около ул. Охотный Ряд, вл.1 – участок №24; вытяжка метрополитена с адресным ориентиром: ул. Большая Дмитровка, вл. 5/6 – участок №25.

Определено местоположение высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, 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.

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 проводился в соответствии с:

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

- градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки территории (приложение 3);

- действующими МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г Москвы», специализированными МГСН, СНиП П-89-80, ППМ №769-ПП от 04.10.2005г. и др.;

б) едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы (приказ по МКА от 13.02.2008 №13);

в) данными ГорБТИ.

Размер территории общего пользования определялся по фактическому использованию.

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 0,681 га устанавливается жилому дому, являющемуся объектом культурного наследия, по адресу **Тверская ул., д.4**, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившейся планировочной структуры квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,373 га. Доступ на участок с улицы Тверская и Георгиевского переулка. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1938 году, произведен на основании Строительных правил для гор. Москвы 1934г. На часть участка, в габаритах здания, оформлен договор аренды земли. Часть участка площадью 0,044 га подлежит обременению публичным сервитутом сквозного проезда и прохода к участкам №7,9,10,26. Часть здания расположена в красных линиях УДС.

Участок №2 площадью 0,129 га устанавливается жилому дому, являющемуся выявленным объектом культурного наследия, по адресу **Камергерский пер., д.2**, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившейся планировочной структуры квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,106 га. Доступ на участок с Камергерского переулка по территории части участка №3 подлежащей обременению сервитутом сквозного проезда и прохода. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1929 году, произведен на основании Временных строительных правил для Москвы 1928г. Часть участка входит в границы территории объекта культурного наследия.

Участок №3 площадью 0,354 га выделяется для эксплуатации комплекса административных зданий расположенных по адресу: **Камергерский пер., д.2**,

стр.2, Камергерский пер., д.4, стр.1,3, с учетом ГПЗУ №RU77-203000-007405 от 25.03.2013г. Графический контур ГПЗУ и площадь участка, заявленная в текстовой части документа не совпадают – требуется корректировка. Здание по адресу: Камергерский пер., д.4, стр. 1 является выявленным объектом культурного наследия – Гостиница И.Шевалье, 2-я пол. XIX в. На участок оформлен договор аренды земли. Часть участка площадью 0,033 га подлежит обременению публичным сервитутом сквозного проезда и прохода к участку №2. Часть участка расположена в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №4 площадью 0,178 га выделяется для эксплуатации административного здания, являющегося объектом культурного наследия (Доходный дом с торговыми помещениями), расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр.3** в соответствии с утвержденными границами территории объекта культурного наследия – постановление Правительства Москвы №66-ПП от 16.03.2011г. На часть участка, в габаритах здания, оформлен договор аренды земли. Часть участка площадью 0,015 га подлежит обременению публичным сервитутом сквозного проезда и прохода к участку №5. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №5 площадью 0,110 га выделяется для эксплуатации торгового здания, расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр.4**, что меньше нормативно необходимой площади по расчету в силу сложившейся планировочной структуры квартала. Доступ на участок с Георгиевского переулка по территории части участка №4 подлежащей обременению сервитутом сквозного проезда и прохода. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №6 площадью 0,190 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр.5**, что меньше нормативно необходимой площади по расчету в силу сложившейся планировочной структуры квартала. На участок оформлено два

договора аренды земли. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №7 площадью 0,180 га устанавливается в соответствии с действующим ГПЗУ №RU77-203000-007413 от 25.03.2013г. Часть участка входит в границы территории объекта культурного наследия.

Участок №9 площадью 0,072 га устанавливается под эксплуатацию административного здания и строения ТП расположенных по адресу: **Тверская ул., д.4, стр.2; Георгиевский пер., д.1, стр.3** в соответствии с действующим ГПЗУ №RU77-203000-007404 от 25.03.2013г. Графический контур ГПЗУ и площадь участка, заявленная в текстовой части документа не совпадают – требуется корректировка. Часть участка расположена на территории объекта культурного наследия.

Участок №10 площадью 0,024 га устанавливается под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.1, стр.2** в соответствии с действующим ГПЗУ №RU77-203000-007400 от 25.03.2013г.

Участок №11 площадью 0,218 га устанавливается под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.1, стр.1** в соответствии с действующим ГПЗУ №RU77-203000-007401 от 25.03.2013г. Часть участка входит в границы территории объекта культурного наследия.

Участок №12 площадью 0,098 га выделяется под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр. 2** в соответствии с долгосрочным договором аренды, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №13 площадью 0,062 га выделяется под эксплуатацию складского строения расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.3, стр.2**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Участок полно-

стью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №14 площадью 0,032 га устанавливается под эксплуатацию административного здания Учреждения культуры Московский Государственный выставочный зал «Новый Манеж» расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.3, стр.1** в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №15 площадью 0,366 га устанавливается под эксплуатацию средней общеобразовательной школы №179 расположенной по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр.7** в соответствии со свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования. Зарегистрировано право собственности города Москвы. Часть участка расположена в территории объекта культурного наследия – Центральная городская электростанция «Георгиевская». Необходимо обеспечить доступ к объекту коммунального хозяйства (вентиляционная вытяжка) – участок №25. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №16 площадью 0,022 га выделяется под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5/6, стр.8**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №17 площадью 0,210 га устанавливается зданию выставочного зала «Новый Манеж», являющемуся объектом культурного наследия - Центральная городская электростанция «Георгиевская» по фактическому использованию. Установить границы в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования не представляется возможным, так как оформленные границы не совпадают с абрисом здания (UNOM 2117973). Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №18 площадью 0,042 га выделяется под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.5А**, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам в силу сложившейся планировочной структуры квартала. На часть участка оформлен договор аренды. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №19 площадью 0,016 га выделяется под эксплуатацию ЦТП расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.3, стр.7**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Границы договора аренды земли меньше площади подошвы здания. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №20 площадью 0,036 га выделяется под эксплуатацию административного здания расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д. 5/6, стр.1**, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам в силу сложившейся планировочной структуры квартала. Границы договора аренды земли меньше площади подошвы здания. Часть участка входит в границы территории объекта культурного наследия. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №21 площадью 1,712 га устанавливается для эксплуатации комплекса административных зданий расположенных по адресу: **ул. Охотный Ряд, д.1, д.1, стр.2; Георгиевский пер., д.2**, в соответствии с государственным актом на право бессрочного (постоянного) пользования. Зарегистрировано право собственности Российской Федерации. Часть участка входит в территорию объекта культурного наследия – Дворец боярина Троекурова, Палаты XVI-XVII вв. Часть здания по адресу: ул. Охотный Ряд, д. 1 является выявленным объектом культурного наследия – Здание Совета Труда и Оборона, 1932-1936 гг. Часть участка площадью 0,035 га подлежит обременению публичным сервитутом сквозного проезда и прохода к участку №22. Части участка расположены в территории объектов культурного наследия, часть участка – в зоне охраняемого ландшафта, часть участка – в заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №22 площадью 0,080 га устанавливается для эксплуатации объекта культурного наследия – Дворец боярина Троекурова, Палаты XVI-XVII вв. расположенного по адресу: **Георгиевский пер., д.4-6, стр.2**, в соответствии с зарегистрированным правом собственности города Москвы. Доступ на участок с Георгиевского переулка по территории части участка №21 подлежащей обременению сервитутом сквозного проезда и прохода. Участок полностью расположен в заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля». На участок разработан ГПЗУ №RU77-203000-010489 от 22.01.2014г.

Участок №23 площадью 0,606 га устанавливается для эксплуатации объекта культурного наследия – Дом Благородного собрания с колонным залом расположенного по адресу: **ул. Большая Дмитровка, д.1** в границах территории объекта культурного наследия, утвержденных приказом Росохранкультуры №492 от 28.12.2010г. Часть здания расположена в красных линиях УДС. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №24 площадью 0,003 га выделяется для эксплуатации ТП обнаруженной в ходе визуального обследования и не зарегистрированной в МосгорБТИ с адресным ориентиром: **ул. Охотный Ряд, вл.1**, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ к участку осуществляется по территории жилого дома - участок №1.

Участок №25 площадью 0,004 га выделяется для эксплуатации вентиляционной вытяжки обнаруженной в ходе визуального обследования и не зарегистрированной в МосгорБТИ с адресным ориентиром: **ул. Большая Дмитровка, вл.5/6**, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ к участку осуществляется по территории школы - участок №15. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №26 – территория общего пользования, представляет собой проезжую часть Георгиевского переулка и составляет 0,246 га, расположена в красных линиях УДС. Часть участка расположена в заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №27 – территория общего пользования, представляет собой проход, зеленые насаждения и составляет 0,004 га. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №28 – территория общего пользования, представляет собой проход, зеленые насаждения и составляет 0,011 га. Часть участка входит в границы территории объектов культурного наследия. Участок полностью расположен в границах заповедной территории «Ансамбль Московского Кремля».

Участок №29 – территория общего пользования, представляет собой проезды, проходы, зеленые насаждения и составляет 0,077 га. Часть участка входит в границы территории объекта культурного наследия. Участок полностью расположен в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского кремля».

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 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.

3. Выводы и рекомендации

Специфические особенности настоящего проекта межевания заключаются в следующем:

6 участков меньше нормативно расчетной площади – участки № 1,2,5,6,18,20.

Значительная часть рассматриваемой территории расположена в границах заповедной территории №1 «Ансамбль Московского Кремля».