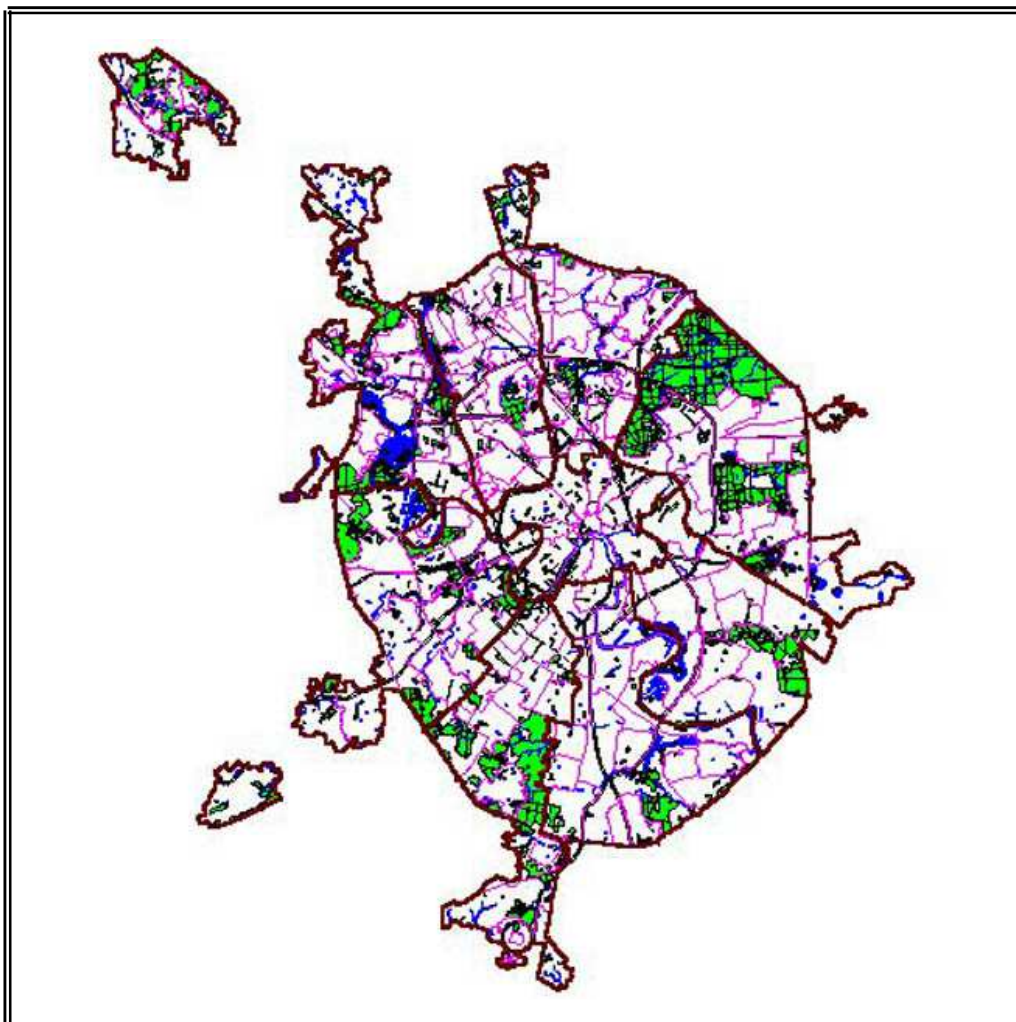




**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**  
Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы



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

№ 10.05.387.2013

**ПРОЕКТ**

межевания территории квартала района Старое Крюково,  
ограниченного южной границей лесопарка (ПК № XXVI),  
проектируемым проездом 4806, проездом 474, границей землеотвода ФОК  
(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 южной границей лесопарка (ПК № XXVI),  
проектируемым проездом 4806, проездом 474, границей землеотвода ФОК

(1-й этап)

№ 10.05.387.2013

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 южной границей лесопарка (ПК № XXVI), проектируемым проездом 4806, проездом 474, границей землеотвода ФОК, и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

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

На рассматриваемую территорию разработаны:

- Генеральный план г. Москвы до 2025 г., утвержденный Законом г. Москвы от 05.05.2010 № 17.
- 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 № А-5867/02 от 06.06.2008 по адресу: Зеленоград, мкр. 8 В, проезд 474, на строительство административного здания милиции, утвержденный распоряжением Правительства Москвы от 14.07.2009 № 1547-РП.

### **1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории.**

Территория проекта межевания расположена в микрорайоне 8 В района Старое Крюково Зеленоградского административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера – южной границей территории и территорией ПК № XXVI;
- с востока – красной линией пр. проезда 4806, зоной транспортной развязки;
- с юга – зоной транспортной развязки, красной линией проезда 474;
- с запада – территорией микрорайона 8 Б (границей землеотвода ФОК).

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 18,826 га.

Расчетное население 500 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 19 зданий и сооружения, в т. ч. одно общежитие, одно здание 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 21 земельный участок. Из них 2 участка находятся в постоянном (бессрочном) пользовании, на 2 участка оформлены договоры безвозмездного срочного пользования, на 1 участок по распоряжению ДЗР оформляются земельно-правовые отношения, 15 участков предоставлены в аренду на различные сроки, на 1 участок земельный договор не действуют.

В соответствии с требованиями природоохранного законодательства территория межевания частично попадает в границы зоны охраняемого природного ландшафта, природных и озелененных территорий, а именно:

- природного комплекса ПК № XXVI.

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;

- в составе зон с особыми условиями использования территории:

- границы территорий, ограниченных линией застройки.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 2.

## **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 19 зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию.

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

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;

- 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 машиномест 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 13.02.2008 № 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 0,456 га, устанавливается общежитию по адресу: г. Зеленоград, к. 856, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. 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.

**Участок № 2**, площадью 0,406 га, выделяется для эксплуатации здания гаража по адресу: г. Зеленоград проезд 474 д. 5, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру

территории и не превышает размера участка, установленного договором аренды земли. На часть участка, без учета габаритов здания, оформлен договор аренды земли. Часть участка, площадью 0,240 га находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки).

**Участок № 3**, площадью 0,817 га, выделяется для эксплуатации административного здания и сооружений кинологической службы УВД ЗелаО по адресу: г. Зеленоград проезд № 474 д. 6; д. 6 стр.1, стр.2, стр. 3, стр. 4, стр. 5, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть участка, площадью 0,516 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки).

**Участок № 4**, площадью 0,043 га, выделяется для эксплуатации здания диспетчерской по адресу: г. Зеленоград проезд 474 д. 7, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки).

**Участок № 5**, площадью 2,996 га, выделяется для эксплуатации здания Государственного образовательного учреждения среднего профессионального образования «Технологический колледж № 49» по адресу: г. Зеленоград к. 855, по границе фактического использования, включая прилегающую территорию с расположенной на ней площадкой для погрузки-разгрузки, но исключая территорию в границах красных линий УДС, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть участка, площадью 2,290 га, предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование, на часть участка, площадью 0,685 га, оформлен договор краткосрочной аренды. Часть участка, площадью 0,685 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Часть участка, площадью 0,001 га находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Необходимо обеспечить доступ для

эксплуатации объекта коммунального назначения (участок № 6), так как режим функционирования учебно-образовательного учреждения не допускает размещение территории общего пользования в своих границах. Требуется изменение местоположения существующего ограждения, расположенного в красных линиях УДС, и установка его в соответствии с установленными границами и договором аренды. На часть участка оформлено право собственности города Москвы.

**Участок № 6**, площадью 0,009 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции ТП № 19381 по адресу: г. Зеленоград к. 855 стр. 1, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть территории, площадью 0,001 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Доступ для эксплуатации ТП по участку № 5.

**Участок № 7**, площадью 0,680 га, выделяется для эксплуатации здания Государственного учреждения здравоохранения г. Москвы «Станция скорой и неотложной медицинской помощи им. А. С. Пучкова» по адресу: г. Зеленоград к. 857, учитывая сложившиеся планировочные особенности квартала. Часть участка, площадью 0,664 га, предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование, что больше нормативно необходимого размера территории. На участок оформлено право собственности города Москвы.

**Участок № 8**, площадью 0,042 га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции по адресу: г. Зеленоград к. 856 стр. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории.

**Участок № 9**, площадью 0,237 га, выделяется для эксплуатации здания кондитерского цеха по адресу: г. Зеленоград к. 862, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. На часть участка, площадью 0,200 га, оформлен долгосрочный договор аренды, площадью 0,037 га, оформлен краткосрочный договор аренды.

**Участок № 10**, площадью 0,038 га, выделяется для эксплуатации центрального теплового пункта № 33 по адресу: г. Зеленоград к. 861, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимому размеру территории.

**Участок № 11**, площадью 0,296 га, выделяется для эксплуатации здания физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Зеленоград к. 860, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет, включая прилегающую с юга узкую полосу территории до границы с ПК № XXVI, что соответствует нормативно необходимому размеру территории участка. Часть участка, площадью 0,006 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI).

**Участок № 12**, площадью 0,017 га, выделяется для эксплуатации канализационной насосной станции ПТУ № 121 по адресу: г. Зеленоград к. 858, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). На участок оформлено право собственности города Москвы.

**Участок № 13**, площадью 4,951 га, выделяется для эксплуатации здания Государственного образовательного учреждения «Школа надомного обучения № 367» по адресу: г. Зеленоград к. 864, и трансформаторной подстанции (ТП) по адресу: г. Зеленоград к. 864 стр. 1, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть территории размером 0,773 га находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Необходимо обеспечить доступ для эксплуатации объекта коммунального назначения (ТП), так как режим функционирования учебно-воспитательного учреждения не допускает размещение территории общего пользования в своих границах.

**Участок № 14**, площадью 0,008 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград ул. Железнодорожная, в соответствии с границами

участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли, общей площадью 0,025 га, для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположена только одна из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21

**Участок № 15**, площадью 0,003 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли, общей площадью 0,051 га, для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположены только две из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Участок № 16**, площадью 0,003 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли, общей площадью 0,051 га, для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположены только две из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Участок № 17**, площадью 0,009 га, выделяется для опоры № 62 воздушной линии электропередачи (ЛЭП) 110 кВ «Октябрьская-Эра» по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с договором аренды земли. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования: площадью 0,008 га – на территории ПК № XXVI, площадью 0,001 га – на территории УДС. Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Участок № 18**, площадью 0,007 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположены только три из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Участок № 19**, площадью 0,009 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположены только три из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Участок № 20**, площадью 0,009 га, выделяется для опоры ЛЭП по адресу: г. Зеленоград проезд 474, в соответствии с границами участка, поставленного на кадастровый учет. На участок оформлен договор аренды земли для эксплуатации нескольких опор разных воздушных линий электропередач. В границах рассматриваемой территории расположены только три из опор. Участок находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Доступ для эксплуатации опоры по участку № 21.

**Территория общего пользования**, представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, автостоянки и благоустроенные участки озелененных территорий, составляет 3,626 га. Часть территории, площадью 2,219 га, находится в зоне с

градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Часть территории обременена договорами аренды.

К территориям общего пользования так же отнесены парковая зона природного комплекса, площадка для выгула собак:

**Участок № 21**, площадью 3,588 га, является Природным комплексом ПК № XXVI. По территории необходимо обеспечить доступ уполномоченных служб для эксплуатации объектов коммунального назначения (участки №№ 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20).

**Участок № 22**, площадью 0,044 га, выделяется для эксплуатации площадки для выгула собак по адресу: г. Зеленоград проезд 474 у д. 5. Часть участка, площадью 0,008 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Доступ к площадке осуществляется по территории общего пользования.

На рассматриваемой территории имеется неосвоенный участок:

**Участок № 23**, площадью 0,533 га, по адресу: г. Зеленоград проезд 474, предназначается под строительство административного здания полиции в соответствии с действующим договором безвозмездного срочного пользования земельным участком для проведения проектно-изыскательских работ на строительство административного здания милиции. Часть участка, площадью 0,261 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки).

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. Требуется изменение местоположения существующего ограждения Технологического колледжа № 49 по адресу: г. Зеленоград к. 855, **участок № 5**, расположенного в красных линиях УДС, и установка его в соответствии с установленными границами и договором аренды № М-10-604483.

3. В ходе работы выявлено 2 участка, которым требуется внести изменения в ранее установленные границы в соответствии с особенностями пространственно-планировочной организации данной территории:

- **Участок № 2**, площадью 0,406 га, выделяется для эксплуатации здания гаража по адресу: г. Зеленоград проезд 474 д. 5, по границе фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории и не превышает размера участка, установленного договором аренды земли. На часть участка, без учета габаритов здания, оформлен договор аренды земли. Часть участка, площадью 0,240 га находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки).

- **Участок № 5**, площадью 2,996 га, выделяется для эксплуатации здания Государственного образовательного учреждения среднего профессионального образования «Технологический колледж № 49» по адресу: г. Зеленоград к. 855, по границе фактического использования, включая прилегающую территорию с расположенной на ней площадкой для погрузки-разгрузки, но исключая территорию в границах красных

линий УДС, что соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть участка, площадью 2,290 га, предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование, на часть участка, площадью 0,684 га, оформлен договор краткосрочной аренды. Часть участка, площадью 0,684 га, находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория, ограниченная линией застройки). Часть участка, площадью 0,001 га находится в зоне с градостроительными ограничениями использования (территория ПК № XXVI). Необходимо обеспечить доступ для эксплуатации объекта коммунального назначения (участок № 6), так как режим функционирования учебно-образовательного учреждения не допускает размещение территории общего пользования в своих границах. На часть участка оформлено право собственности города Москвы.

4. 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 № 6 через участок № 5, на участках №№ 14, 15, 16, 17 через участок № 18.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**