общество с ограниченной ответственностью
проектная мастерская

ПРОЕКТ'18

125047, Москва г., 2-я Брестская ул., дом № 8, этаж 13, пом. XVIII, ком. 42-44
тел.: +7 (495) 514-0229, факс: +7 (495) 775-3446
e-mail: info@proekt18.ru, www.proekt18.ru

Проект межевания территории части квартала Басманного района, ограниченного Рубцовской набережной, проектируемым проездом № 6070, Большой Почтовой улицей, границами участков с кадастровыми номерами 77:01:0003027:2671, 77:01:0003027:103, 77:01:0003027:104, 77:01:0003027:13

(01.02.001.2018)

(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

Москва, 2019

общество с ограниченной ответственностью
проектная мастерская
ПРОЕКТ'18
125047, Москва г., 2-я Брестская ул., дом № 8, этаж 13, пом. XVIII, ком. 42-44
тел.: +7 (495) 514-0229, факс: +7 (495) 775-3446
e-mail: info@proekt18.ru, www.proekt18.ru

Заказчик:
ЗАО «МТОК»

Договор:
№ 15-15/3-18-П от 21.09.2018 г.

Проект межевания территории части квартала Басманного района, ограниченного Рубцовской набережной, проектируемым проездом № 6070, Большой Почтовой улицей, границами участков с кадастровыми номерами 77:01:0003027:2671, 77:01:0003027:103, 77:01:0003027:104, 77:01:0003027:13

(01.02.001.2018)

(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

Генеральный директор **Д.В. Касперчик**

Ответственный исполнитель **Е.М. Киреченкова**

Москва, 2019

Авторский коллектив

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
Отдел градостроительной экологии			
1	Руководитель проекта	Инякина А.Ю.	
2	Ответственный исполнитель	Киреченкова Е.М.	
3	Ведущий специалист	Погребашкин А.О.	
4	Ведущий архитектор	Бурняшев М.С.	
Отдел обработки и выпуска технической документации			
5	Главный специалист	Колчаева О.Н.	
6	Ведущий специалист	Мокеева М.А.	

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....5
1.1. Пояснительная записка.....6
1.2. Таблица «Характеристика земельных участков территории».....12
1.3. Чертеж «План межевания территории».....13
1.4. Чертеж «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков».....14

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Пояснительная записка

Основания для разработки проекта межевания: распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 17.10.2018г. №34799 «О разработке проекта межевания».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- приказом Росстандарта от 30.03.2015 № 365 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- приказом Минстроя РФ от 25.04.2017 № 742/ПР «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы»;

- Законом города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве»;
- Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»;
- Законом города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»;
- постановлением Правительства Москвы от 20.03.2001 № 270-ПП «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве»;
- постановлением Правительства Москвы от 26.12.2017 № 1089-ПП «Об утверждении Порядка подготовки, согласования и утверждения проектов межевания территории, подготавливаемых в виде отдельного документа, в городе Москве»;
- постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы»;
- постановлением Правительства Москвы от 23.12.2015 № 945-ПП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектировании города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения»;
- постановлением Правительства Москвы от 25.01.2000 № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99».

В составе выполненных работ проведена разработка проекта межевания, содержащего основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

Основная часть проекта межевания состоит из текстовой части (включающей таблицу «Характеристика земельных участков территории») и графических материалов (чертежи «План межевания территории», «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков»).

Материалы по обоснованию проекта межевания территории подготовлены в виде таблицы «Характеристика фактического использования, расчетного обоснования площадей образуемых и (или) изменяемых земельных участков», и графических материалов (чертежи «Границы зон с особыми условиями использования территории», «Границы территорий объектов культурного наследия», «Границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства», «Фактическое использование территории», «Границы территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки города Москвы»).

Подготовка настоящего 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 т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, установления условий неделимости земельного участка.

Территория проекта межевания расположена в районе Басманный Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена с севера существующей общественной, коммунально-складской застройкой с востока – Рубцовской набережной; с юга – существующей общественной застройкой, далее проездом 6070; с запада – Большой Почтовой улицей. Площадь указанной территории в границах разработки составляет **5,3853 га.**

Обоснование местоположения границ земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Участок №1 площадью 0,4761 га устанавливается для реконструкции офисно-торгового здания (корпус 13) по адресу: ул. Б. Почтовая, д. 34, стр. 6.

Участок № 1 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,4761 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,4761га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №2 площадью 0,1063 га устанавливается для строительства офисного здания (корпус К16) по адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 2 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,1063 га, объект природного комплекса № 306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,1004 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,1063 га.

Часть участка №2 находится в красных линиях улично-дорожной сети – 0,0051 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Рубцовской набережной.

Участок №3 площадью 0,9156 га устанавливается для строительства многоэтажного многоквартирного дома с встроенным объектом дошкольного

образования (корпуса К10, К11, К12) по адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 3 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,4572 га, объект природного комплекса № 306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,0487 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,9156 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №4 площадью 0,1983 га является территорией общего пользования (проходы, озелененная территория).

Участок № 4 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,1983 га, объект природного комплекса № 306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,0292 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,1983 га.

Часть участка №4 находится в красных линиях улично-дорожной сети – 0,0016 га.

Доступ к участку осуществляется со стороны Рубцовской набережной.

Участок №5 площадью 1,1680 га устанавливается для строительства многоэтажного многоквартирного дома с встроено-пристроенными нежилыми помещениями (корпуса К3 с пристройкой 3а, К4, К5 с пристройкой 5а, К6 с пристройкой 6а, К7) по адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 5 находится в зоне с особыми условиями использования территории: зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя - 1,1680 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №6 площадью 0,9211 га устанавливается для строительства многоквартирного дома с встроено-пристроенными нежилыми помещениями (корпуса К1 с пристройкой 1а, К2, К8, К9) по адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 6 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,1805 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,9211 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №7 площадью 0,6477 га устанавливается для строительства офисного здания (корпуса К14, К15) по адресу: ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 7 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,3843 га, объект природного комплекса №

306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,0440 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,6477 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №8 площадью 0,2605 га является территорией общего пользования (проезды, проходы).

Участок № 8 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,1087 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,2605 га.

Доступ к участку осуществляется со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №9 площадью 0,2679 га является территорией общего пользования (проезды, проходы).

Участок № 9 находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,0523 га, объект природного комплекса № 306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,0181 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,2679 га.

Доступ к участку осуществляется со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №10 площадью 0,1284 га является территорией общего пользования (озелененная территория, проходы, стоянки).

Участок № 10 находится в зоне с особыми условиями использования территории: зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,1284 га, территория объединенной охранной зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) №214 – 0,0311 га.

Часть участка №10 находится в границах территории объекта культурного наследия «Дом купца Шурова, 1798г., 1891г.» - 0,0008 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №11 площадью 0,0083 га является территорией общего пользования (озелененная территория).

Участок № 11 находится в зоне с особыми условиями использования территории: зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,0083 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №12 площадью 0,0687 га является территорией общего пользования (озелененная территория, проходы, стоянки).

Участок № 12 находится в зоне с особыми условиями использования территории: зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,0687 га.

Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Большой Почтовой улицы, Рубцовской набережной.

Участок №13 площадью 0,2184 га устанавливается для размещения прогулочной площадки для встроенного объекта дошкольного образования, расположенного на участке №3, устанавливаемого для строительства многоэтажного многоквартирного дома (корпуса К10, К11 с встроенным объектом дошкольного образования в корпусе К12) по адресу: ул. Б.Почтовая, вл. 24,30,34.

Участок № 13 частично находится в зоне с особыми условиями использования территории: водоохранная зона – 0,1966 га, объект природного комплекса № 306б – ЦАО «Озелененная территория жилого квартала по Большой Почтовой улице, 34» – 0,0995 га, зона регулирования застройки и зона охраняемого культурного слоя 001 – 0,2184 га.

Часть участка №13 находится в красных линиях улично-дорожной сети – 0,0024 га.

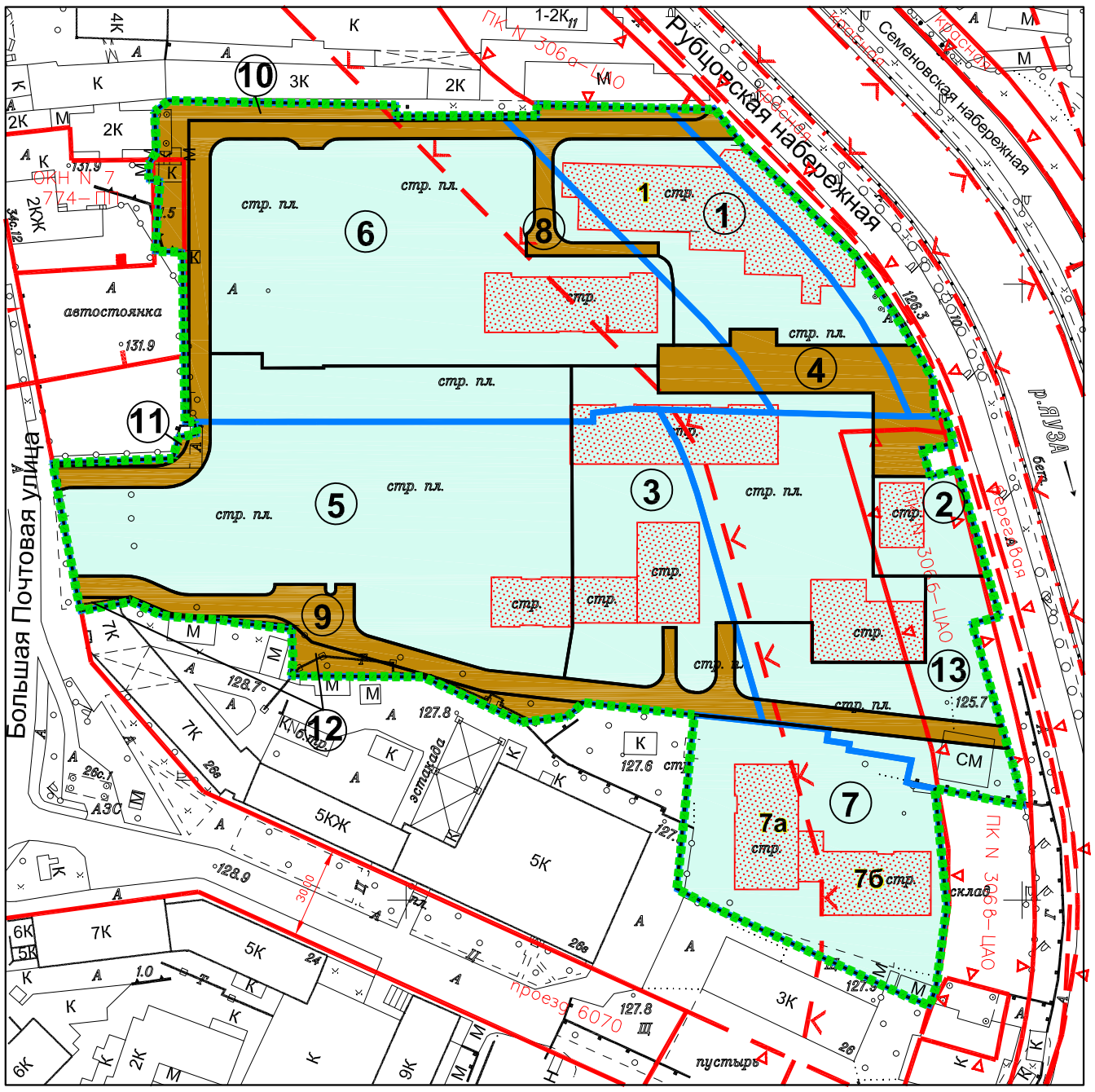
Доступ к участку осуществляется через территорию общего пользования, со стороны Рубцовской набережной.

Основные характеристики и показатели установленных проектом межевания земельных участков представлены в таблице «Характеристика земельных участков территории». Границы установленных земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на чертеже «План межевания территории».

1.2. ТАБЛИЦА "ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ"

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства						Площадь земельных участков (га)				Характеристики обременений вещных прав, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, иных особенностей земельных участков									
Участки зданий, сооружений, территорий		№№ участков на плане	№№ строений на плане	Адреса земельных участков, зданий, строений и сооружений	Уникальный номер здания, сооружения, зарегистрированный в ГорБТИ (UNOM)	минимальная нормативно необходимая	максимальная нормативно необходимая	установленная проектом межевания	в том числе с минимальными обременениями	Площадь земельных участков, превышающая максимальную нормативную площадь (га)	Площадь зон действия публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок (га)	Площадь частей земельного участка, обремененных договором аренды иных лиц (га)	Площадь частей земельного участка с иными обременениями вещных прав (га)	Площадь частей земельного участка в границах красных линий УДС (га)	Площадь частей земельного участка в границах территории объекта культурного наследия (га)	Площадь частей земельного участка в границах особо охраняемых природных территорий (га)	Площадь частей земельного участка в границах природного комплекса, не являющегося особо охраняемыми (га)	Площадь частей земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (га)	Сведения о неделимости земельного участка
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки жилых зданий																		
		ИТОГО участки жилых зданий																	
	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов																		
		ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов																	
	Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов																		
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий		4		_		0,1983	0,1983	0,1983						0,0016			0,0292	0,1983	
		8		_		0,2605	0,2605	0,2605										0,2605	
		9		_		0,2679	0,2679	0,2679									0,0181	0,2679	
		10		_		0,1284	0,1284	0,1284							0,0008			0,1284	
		11		_		0,0083	0,0083	0,0083										0,0083	
		12		_		0,0687	0,0687	0,0687										0,0687	
		ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий				**0,9321**	**0,9321**	**0,9321**						**0,0016**	**0,0008**		**0,0473**	**0,9321**	
Иные территории		1		ул. Б. Почтовая, д. 34, стр.6	2135936	0,4761	0,4761	0,4761										0,4761	
		2		ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34		0,1063	0,1063	0,1063						0,0051			0,1004	0,1063	
		3		ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34		0,9156	0,9156	0,9156									0,0487	0,9156	
		5		ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34		1,1680	1,1680	1,1680										1,1680	
		6		ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34		0,9211	0,9211	0,9211										0,9211	
		7	7а 7б	ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34	4306798 4306797	0,6477	0,6477	0,6477									0,0440	0,6477	
		13		ул. Б. Почтовая, вл. 24,30,34		0,2184	0,2184	0,2184						0,0024			0,0995	0,2184	
		ИТОГО иные территории				**4,4532**	**4,4532**	**4,4532**						**0,0075**			**0,2926**	**4,4532**	

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории разработки проекта межевания
- Границы территориальных зон правил землепользования и застройки города Москвы
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков
- Территории общего пользования, в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений
- Неиспользуемые территории, территории зданий, сооружений, неустановленного назначения, незастроенные земельные участки предназначенные для строительства
- Планируемые к размещению, строящиеся, реконструируемые, недостроенные, неиспользуемые здания и сооружения
- 1 — Номера зданий и сооружений на плане
- (1) — Номера земельных участков на плане
- в соответствии с условными обозначениями линий градостроительного регулирования — Линии градостроительного регулирования в соответствии с действующим законодательством
- Существующие красные линии

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Ген. дир.	Касперчик Д.В.		
Отв. Исп.	Киреченкова Е.М.		
Исполнит.	Погребашкин А.О.		

Договор: № 15-15/3-18-П от 21.09.2018 г.

Заказчик: ЗАО "МТОК"

Проект межевания территории части квартала Басманного района, ограниченного Рубцовской набережной, проектируемым проездом № 6070, Большой Почтовой улицей, границами участков с кадастровыми номерами 77:01:0003027:2671, 77:01:0003027:103, 77:01:0003027:104, 77:01:0003027:13

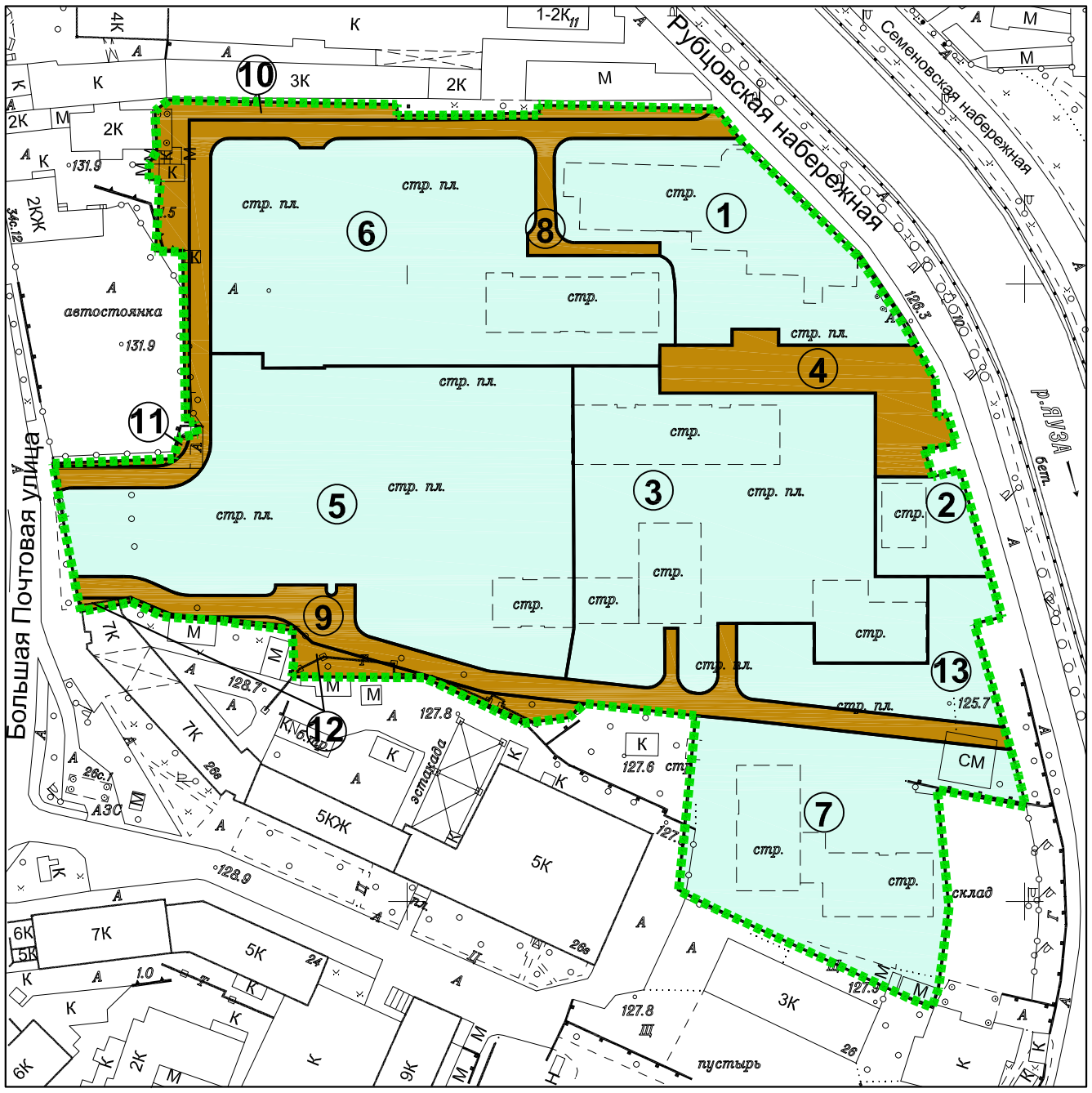
Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"

Стадия	Лист	Листов

Чертеж:"План межевания территории".

ПРОЕКТ'18

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории разработки проекта межевания

Границы образуемых и изменяемых земельных участков

Территории общего пользования, в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений

Неиспользуемые территории, территории зданий, сооружений, неустановленного назначения, незастроенные земельные участки предназначенные для строительства

(1) Номера земельных участков на плане

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Ген. дир.	Касперчик Д.В.		
Отв. Исп.	Киреченкова Е.М.		
Исполнит.	Погребашкин А.О.		

Договор: № 15-15/3-18-П от 21.09.2018 г.

Заказчик: ЗАО "МТОК"

Проект межевания территории части квартала Басманного района, ограниченного Рубцовской набережной, проектируемым проездом № 6070, Большой Почтовой улицей, границами участков с кадастровыми номерами 77:01:0003027:2671, 77:01:0003027:103, 77:01:0003027:104, 77:01:0003027:13

Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"

Стадия	Лист	Листов

Чертеж: "Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков"

ПРОЕКТ'18