



Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Проектировщик:
АПО №2

Договор № 2-18/1187

**«РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 77:07:0006005:76, УЛИЦЕЙ КУЛЬНЕВА, КУТУЗОВСКИМ
ПРОСПЕКТОМ, ГРАНИЦЕЙ МАЛОГО КОЛЬЦА МОСКОВСКОЙ
ОКРУЖНОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ»**

Пояснительная записка

Основная часть проекта межевания территории

Этап 3 Подготовка материалов для проведения публичных слушаний.

Том № 1

Экземпляр №

Заказчик:

ООО «АУКЦИОН»

Москва, 2019

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДА МОСКВЫ» (ГАУ «ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Проектировщик:
АПО №2

Договор № 2-18/1187

«РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ
КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:07:0006005:76, УЛИЦЕЙ КУЛЬНЕВА,
КУТУЗОВСКИМ ПРОСПЕКТОМ, ГРАНИЦЕЙ МАЛОГО КОЛЬЦА
МОСКОВСКОЙ ОКРУЖНОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ»

Пояснительная записка

Основная часть проекта межевания территории

Том № 1

Экземпляр №

Первый заместитель директора
по производственным вопросам (О.Д. Григорьев)

Подпись

Главный инженер (М.Г. Крестмейн)

Подпись

Заместитель директора по развитию (Л.В. Акопов)

Подпись

Рук. АПО ТР (А.А. Котенков)

Подпись

Начальник мастерской (О.Ю. Галушко)

Подпись

Работа «Разработка проекта межевания территории части квартала, ограниченного земельным участком с кадастровым номером 77:07:0006005:76, улицей Кульнева, Кутузовским проспектом, границей малого кольца Московской окружной железной дороги» выполнена коллективом в составе:

№№ п\п	Занимаемая должность	Подпись	Фамилия И.О.
-----------	-------------------------	---------	--------------

1. Авторы работы в целом

1.1. Нач. мастерской

О.Ю. Галушко

1.2. Главный специалист

Е.С. Пронкина

1.3. Главный специалист

С.А. Муржухин

1.4. Главный специалист

Д.Н. Калинин

2. При участии

2.1. ГИП

Э.Р. Кульчицкая

2.2. Вед. инженер

М.Д. Курасова

Состав сдаваемых материалов по теме: «Разработка проекта межевания территории части квартала, ограниченного земельным участком с кадастровым номером 77:07:0006005:76, улицей Кульнева, Кутузовским проспектом, границей малого кольца Московской окружной железной дороги»:

№№ томов, книг	Наименование материалов	Название чертежей
Том 1	Пояснительная записка Основная часть проекта межевания территории на 11 листах, в т.ч. 2 чертежа.	1. «План межевания территории», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе, 2. «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе
Том 2	Пояснительная записка Материалы по обоснованию проекта межевания территории на 50 листах, в т.ч. 5 чертежей.	1. «Фактическое использование территории», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе. 2. «Границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе. 3. «Границы территорий объектов культурного наследия», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе. 4. «Границы зон с особыми условиями использования территории», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе. 5. «Границы территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки города Москвы», М 1:2000, 1 чертеж на 1 листе.

СОДЕРЖАНИЕ

	лист
1. Основная часть проекта межевания территории	
1.1. Пояснительная записка.....	5
Таблица «Характеристика земельных участков территории»....	9
Чертеж «План межевания территории».....	10
Чертеж «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков».....	11

1.1. Пояснительная записка.

Основанием для разработки проекта является распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 14.12.2018 №43418.

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 Госстандарта 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 проектирования 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» и «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 существующих земельных участков и объектов капитального строительства», «Фактическое использование территории», «Границы территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки города Москвы»).

Проект межевания разработан для исключения черезполосицы (между земельными участками с кадастровыми №№77:07:0006005:7 и 77:07:0006005:10), вклинивания, изломанности границ. Определения земельного участка, дополнительно необходимого для эксплуатации и обслуживания зданий, находящихся в собственности ООО «АУКЦИОН», Кутузовский проспект, дом 32, Кутузовский проспект, дом 32, корпус 2.

Территория проекта межевания расположена в районе Дорогомилово западного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена, **земельным участком с кадастровым номером 77:07:0006005:76, улицей Кульнева, Кутузовским проспектом, границей малого кольца Московской окружной железной дороги**

Площадь территории в границах рассмотрения составляет **5,261 га**.

Участок (№1) с кадастровым номером 77:07:0006005:7, площадью 3,246 га, определен в соответствии с долгосрочным договором аренды М-07-000508 (проектирования, строительства и последующей эксплуатации административно-торгового комплекса с подземной автостоянкой). На участок оформлен ГПЗУ № RU77-129000-007131 от 31.10.2012.

На участке расположены здания административно-торгового комплекса:

- Кутузовский проспект, дом 32 (Unom 3203722) – введен в эксплуатацию (том 2, материалы по обоснованию проекта межевания, приложение 3);
- Кутузовский проспект, дом 32, корпус 2 (Unom 3203954);
- строящийся корпус;
- пожарные проезды, подъездные дороги;
- места парковки личного автотранспорта сотрудников предприятия;

Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки.

Часть территории участка площадью 1,287га расположена в границах водоохранной зоны.

Часть территории участка площадью 0,160 га расположена в границах технической зоны объектов инженерной инфраструктуры (подземные).

Участок № 1 не соответствует нормативно необходимой площади для обслуживания административно-торгового комплекса.

В соответствии с п.6, ст. 11.9 Земельного кодекса РФ для исключения черезполосицы (между земельными участками с кадастровыми №№77:07:0006005:7 и 77:07:0006005:10), вклинивания, изломанности границ и увеличения площади земельного участка №1, до нормативно необходимой, проектом межевания определен **участок №3** для эксплуатации административно-торгового комплекса находящегося на земельном участке с кадастровым №77:07:0006005:7.

Участок сформирован за счет территории свободной от оформленных земельно- правовых отношений. Доступ к участку осуществляется с улицы Кульнева.

Площадь участка № 3 составляет 0,531 га. Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки и часть территории участка площадью 0,194 га расположена в границах водоохранной зоны.

В настоящее время участок № 3 свободен от застройки.

Участок (№2) с кадастровым номером 77:07:0006005:10, площадью 1,294 га, определен в соответствии правом собственности РФ. На участок оформлен ГПЗУ № RU77-129000-000164 от 16.06.2009.

На участке расположен многофункциональный комплекс:

- Кутузовский проспект, дом 32, корпус 1 (Unom 3204689) – введен в эксплуатацию (том 2, материалы по обоснованию проекта межевания, приложение 3);

Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки.

Доступ осуществляется с улицы Кульнева.

Территория общего пользования:

- Площадь участка № 4 составляет 0,110 га. Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки. Часть территории участка площадью 0,096 га расположена в границах технической зоны объектов инженерной инфраструктуры (подземные).
- Площадь участка № 5 составляет 0,041 га. Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки и водоохранной зоне. Часть территории участка площадью 0,0014 га расположена в границах технической зоны объектов инженерной инфраструктуры (подземные).
- Площадь участка № 6 составляет 0,038 га. Участок полностью расположен в зоне регулирования застройки.

В настоящее время участки № 4, 5, 6 свободны от застройки.

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».

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов					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 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 (га)	Площадь земельных участков, превышающая максимальную нормативную площадь (га)	Площадь частей земельного участка, обремененных условием 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 являющиеся 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	1	1	Кутузовский проспект, дом 32		3203722	3,561	3,897	3,246									3,246		
			3	Кутузовский проспект, дом 32, корпус 2		3203954														
		3		адресный ориентир: Кутузовский проспект, дом 32					0,531									0,531		
		2	2	Кутузовский проспект, дом 32, корпус 1		3204689	1,294	1,294	1,294									1,294		
		ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					4,855	5,191	5,071									5,071		
	Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					4,855	5,191	5,071										5,071		
	Участки общего пользования, особо охраняемых природных территорий	4		участки проходов, проездов, зеленых насаждений			0,110	0,110	0,110										0,110	
		5					0,041	0,041	0,041									0,041		
6						0,038	0,038	0,038									0,038			
ИТОГО участки общего пользования, особо охраняемых природных территорий					0,190	0,190	0,190									0,190				
Иные территории																				
	ИТОГО иные территории																			
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						5,045	5,381	5,261										5,261		

Примечание:
до уточнения в М 1:200-1:500 границ частей участков, обремененных условиями доступа уполномоченных служб к объектам (в том числе коммуникациям) инженерной инфраструктуры вышеназванным условием обременяется вся территория всех участков зданий и сооружений

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
- ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОСКВЫ
- ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, СВОБОДНЫЕ ОТ ОБРЕМЕНЕНИЙ
- ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В Т.Ч. УЧАСТКИ ПРОЕЗДОВ, ПРОХОДОВ, ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- 1

НОМЕРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПЛАНЕ
- 1

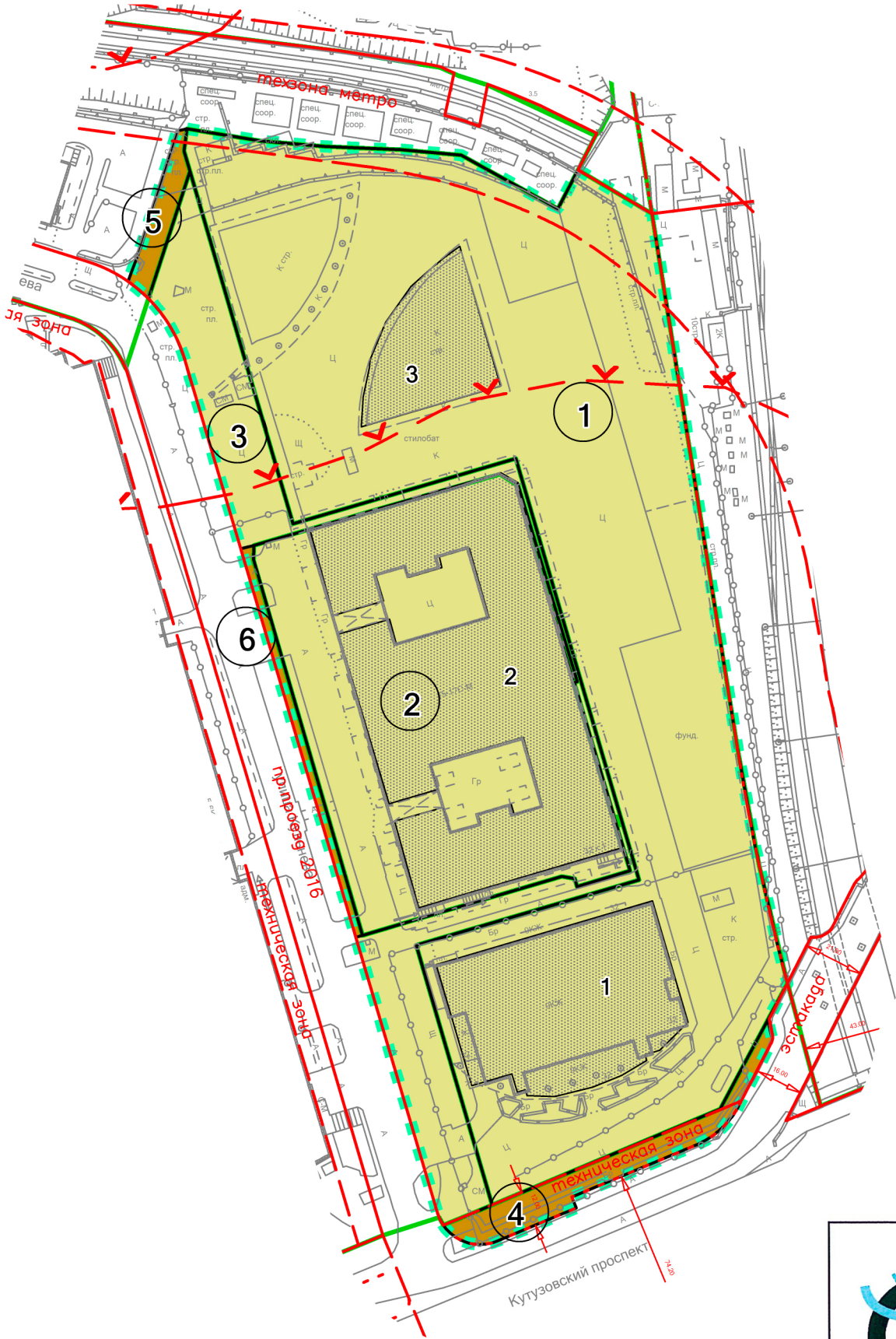
НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЛАНЕ
- В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ ОБРАЗОВАНИЯ ЛИНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

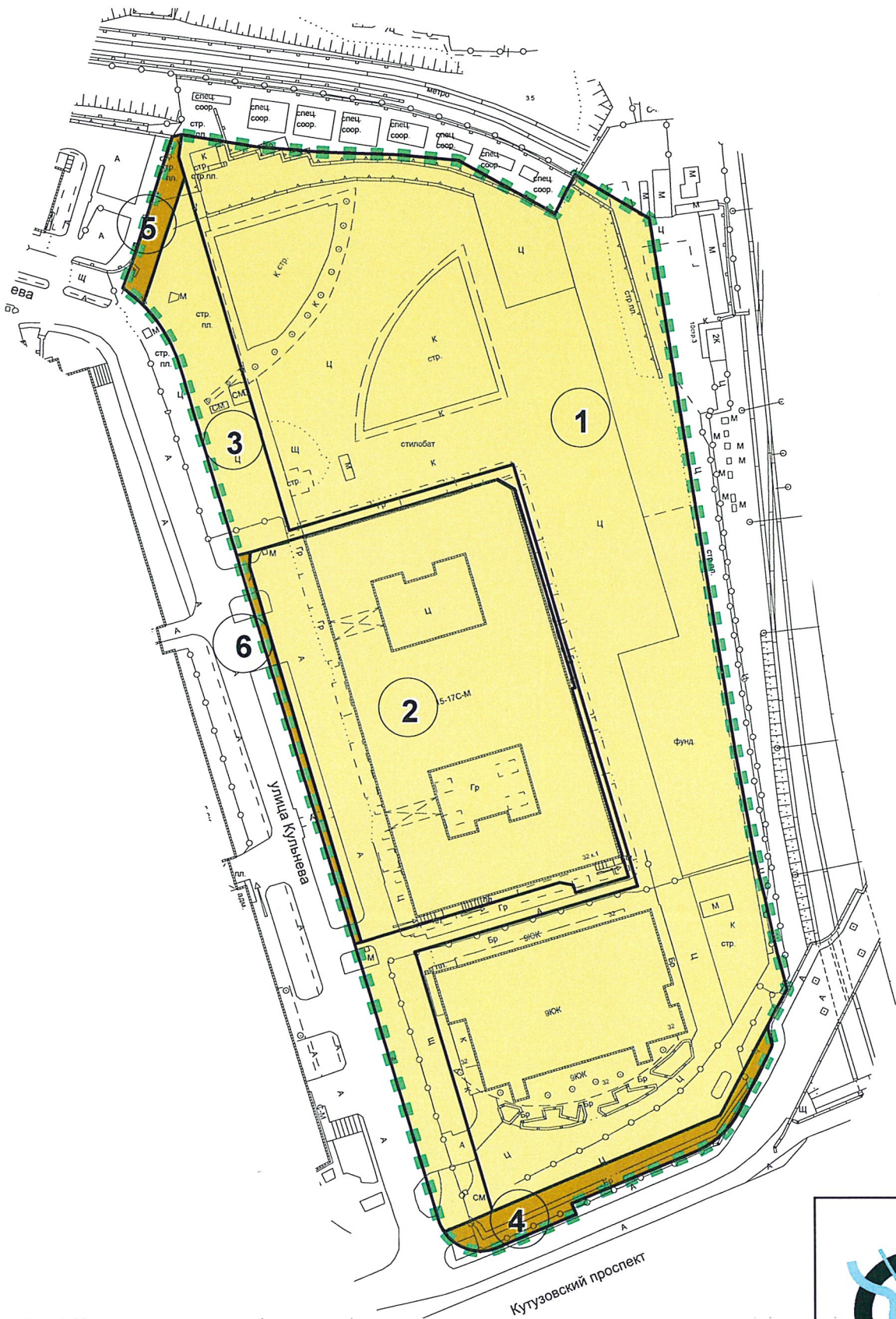
Чертеж 1

ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ	Первый зам.директора	О.Д. Григорьев		Договор № 2-18/1187 Заказчик: ООО "АУКЦИОН"			
	Рук.АПО ТР	А.А. Котенков		Проект: Разработка проекта межевания территории части квартала, ограниченного земельным участком с кадастровым номером 77:07:0006005:76, улицей Кульнева, Кутузовским проспектом, границей малого кольца Московской окружной железной дороги			
	Нач. мастерской	О.Ю. Галушко		Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Исполнитель:					1	1
	Глав. спец.	Е.С. Пронкина		Чертеж: План межевания территории	ГАУ "Институт Генплана Москвы"		
	Нормоконтр.	И. В. Воскресенская		масштаб 1:2000	Проектировщик: АПО №2		

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



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории разработки проекта межевания
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков
- Территории земельных участков, частей участков нежилых зданий, сооружений, свободные от обременений
- Территории общего пользования в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений
- Номера земельных участков на плане

Чертеж 2

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

 ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ	Первый зам.директора	О.Д. Григорьев	Договор № 2-18/1187 Заказчик: ООО "АУКЦИОН"			
	Рук.АПО ТР	А.А. Котенков	Проект: Разработка проекта межевания территории части квартала, ограниченного земельным участком с кадастровым номером 77:07:0006005:76, улицей Кульнева, Кутузовским проспектом, границей малого кольца Московской окружной железной дороги			
	Нач. мастерской	О.Ю. Галушко	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Исполнитель:				1	1
	Глав. спец.	Е.С. Пронкина	Чертеж: Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков масштаб 1:2000	ГАУ "Институт Генплана Москвы" Проектировщик: АПО №2		
	Нормоконтр.	М. В. Воскресенская				