

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект является актуализацией ранее выполненного проекта разделения квартала №200 района Арбат № 01.01.050.2002.

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 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, «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 встроено-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.

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 Арбат Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена Поварской улицей, Трубниковским переулком, улицей Большая Молчановка, Борисоглебским переулком.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 6,294 га.

Расчетное население составляет 1 356 человек.

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания всего размещено 38 зданий, сооружений, в т.ч. 12 жилых домов, 1 посольство, 1 музейный комплекс. В числе нежилых объектов 3 являются памятниками архитектуры.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего **32 земельных участка**. В том числе:

- на земельный участок по адресу *Трубниковский пер, вл.26 с.2* площадью 613 кв.м оформлен договор купли-продажи земельного участка М-04-С0867;

- на земельный участок по адресу *Поварская ул, вл.23 с.2* площадью 454 кв.м оформлен Государственный акт на право бессрочного(постоянного) пользования М-04-000852;

- на земельный участок по адресу *Поварская ул, вл.23 с.4, вл.25а, вл.27* площадью 6667 кв.м оформлен Государственный акт на право бессрочного(постоянного) пользования М-04-000719;

- на земельный участок по адресу *Борисоглебский пер, вл.13 с.3* площадью 1543 кв.м оформлен Государственный акт на право бессрочного(постоянного) пользования М-04-002632;

- на земельный участок по адресу *Борисоглебский пер, вл.9* площадью 2207 кв.м оформлено Свидетельство на право постоянного(бессрочного) пользования, рег№77-01/05-265/2001-5528;

- на земельный участок по адресу *Поварская ул, вл.21/17* площадью 1661 кв.м оформлено Свидетельство на право постоянного(бессрочного) пользования, рег.№77-01/00-11/2001-33191;

- земельный участок по адресу *Борисоглебский пер, д.15,с.3* площадью 562 кв.м определен Указом Президента РФ №1974; участок находится в собственности РФ, рег.№77-01/05-5/2004-293.

Договор краткосрочной аренды земельного участка по адресу *Борисоглебский пер, вл.13 с.3* имеет статус ПРОЕКТНЫЙ, П-01-5183382

По сведениям Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве на территории межевания имеются объекты культурного наследия:

- нежилое здание по адресу *Поварская ул, д.25а с.1* (усадьба Гагариных в Москве) является памятником архитектуры. В настоящее время здесь расположен институт мировой литературы им.М.А.Горького РАН;

- нежилое здание по адресу *Борисоглебский пер, д.15 с.3*(городская усадьба 1-й половины XIX века (главный дом и флигель) является памятником архитектуры. В настоящее время в нем размещаются службы ГПКУ по обслуживанию дипломатического корпуса.

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий

- границы территорий улично-дорожной сети;

- линии застройки;

- границы территорий линейных объектов;

- границы озелененных территорий общего пользования.

- в составе зон с особыми условиями использования территории, в т.ч.:

- технических и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

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.

На территории межевания:

- отсутствует учтенный БТИ объект (*UNOM 4302073*) по адресу *Трубниковский пер, д.34 с.1*;
- обнаружены объекты, обладающие признаками капитальности, не учтенные БТИ, с адресными ориентирами *вблизи Поварская ул, д.27* и *вблизи Трубниковский пер, д.23 с.2*

Определено местоположение некапитальных сооружений, 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.

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 3);

- 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 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 13.02.08 №13).

Для определения размеров земельных участков жилых зданий использованы нормы и правила, действовавшие в г.Москве в соответствующие периоды:

- до 1925г. постройки – *жилые дома по адресам: Трубниковский пер, д.д. 24с.1, 24с.2, 26с.1, 30с.3, Поварская ул, д.д. 23с.1, 29/36с.1, ул.Большая Молчановка, д.30/7с.1* в соответствии с Обязательныя постановления Московской городской думы по строительной части 1871 года *размер участка нормируется по минимальной площади незастроенной части участка или минимальной площади участка независимо от этажности зданий;*

- 1935-1958 г.г. постройки – *жилой дом по адресу Поварская ул, д.23А* в соответствии со Строительными правилами для гор.Москвы 1934г. *размер участка нормируется по проценту застроенности территории участка независимо от этажности зданий;*

- 1986-1999 г.г. постройки – *жилой дом по адресу Борисоглебский пер, д.13 с.2* в соответствии с Нормами проектирования, планировки и застройки Москвы ВСН-2-85 *размер участка нормируется по площади, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилой застройки(фонд);*

- после 2000 г. постройки – *жилые дома по адресам: Борисоглебский пер, д.д. 13с.3, 15с.2, Трубниковский пер, д.30 с.1* в соответствии с МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы».

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 Поварская ул, д.29/36 с.1 установлен **участок №1** площадью 0,233 га, в том числе с минимальными обременениями 0,16 га. На часть участка площадью 0,0344 га оформлены договора аренды. Часть участка площадью 0,011 га находится в границах ОКН РО_248_10_271-11. На часть участка площадью 152 кв.м установлен сервитут прохода, проезда.

Зданию по адресу ул.Поварская, д.25 с.2 установлен **участок №2** площадью 0,01 га по фактическому использованию

Нежилому строению по адресу Поварская ул, д.29/36 с.2 установлен **участок №3** площадью 0,074 га по фактическому использованию.

Участок №4 площадью 0,035 га установлен как территория общего пользования – озелененная территория. Участок находится в границах ОКН РО_231_10_271-11. Участок находится в границах ПК № 573(p2).

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.34 с.3 установлен **участок №5** площадью 0,017 га.

Участок №6 площадью 0,194 га установлен как территория общего пользования – озелененная территория, внутренние проезды, проходы. Часть участка площадью 0,057 га находится в границах ОКН РО_231_10_271-11. Часть участка площадью 0,057 га находится в границах ПК № 375(p2).

Участок №7 площадью 0,009 га установлен как территория общего пользования – детская площадка.

Участок №8 площадью 0,026 га установлен как территория общего пользования – детская площадка.

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.32 установлен **участок №9** площадью 0,038 га с учетом приобъектной территории. На часть участка площадью 0,02 га оформлен договор аренды.

Для эксплуатации ТП по адресу Трубниковский пер, д.30 с.7 установлен **участок №10** площадью 0,008 га в соответствии с договором аренды М-01-044838 от 28.04.2014г.

Жилому дому по адресу Трубниковский пер, д.30 с.3 установлен **участок №11** площадью 0,21 га, в том числе с минимальными обременениями 0,116 га. На часть участка площадью 0,003 га оформлен договор аренды.

Для эксплуатации музейного комплекса по адресу Поварская ул, д.д.23 с.4, 25 с.3, 25А с.1,2, 27, нежилого объекта с адресным ориентиром вблизи Поварская ул, д.27 установлен **участок №12** площадью 0,6766 га в соответствии с Государственным актом на право бессрочного(постоянного) пользования. Участок находится в границах ОКН РО_231_10_271-11 и ОКН РО_248_10_271-11. Часть участка площадью 0,232 га находится в границах

ПК №375(p2). Часть участка площадью 0,018 га находится в границах ПК №573(p2).

Для эксплуатации административного здания по адресу Поварская ул, д.25 с 1 установлен **участок №13** площадью 0,146 га по фактическому использованию. Часть участка площадью 0,049 га находится в границах ОКН РО_231_10_271-11. Часть участка площадью 0,027 га находится в границах ПК №573(p2). Часть участка площадью 0,014 га находится в границах ПК №375(p2).

Участок №14 площадью 0,029 га установлен как территория общего пользования – детская площадка. Участок находится в границах ОКН РО_231_10_271-11. Участок находится в границах ПК №573(p2).

Жилому дому по адресу Поварская ул, д.23 с.1 установлен **участок №15** площадью 0,102 га, в том числе с минимальными обременениями 0,056 га. Часть участка площадью 0,008 га находится в границах ПК №573 (p2).

Для эксплуатации объекта Академий наук по адресу Поварская ул, вл.23 с.2 установлен **участок №16** площадью 0,0454 га в соответствии с Государственным актом на право бессрочного(постоянного) пользования М-01-000852. Часть участка площадью 0,017 га находится в границах ПК №573(p2). На участок зарегистрировано право собственности РФ.

Для эксплуатации зданий культурного центра Посольства Венгерской Республики по адресу Поварская ул, д.21/17 с.1,2 установлен **участок №17** площадью 0,1661 га в соответствии со Свидетельством на право постоянного(бессрочного) пользования М-01-200248. Участок находится в границах ОКН №165(рег.66-ПП).

Для размещения и обслуживания иностранных представительств по адресу Борисоглебский пер, вл.15 с.3 установлен **участок №18** площадью 0,0562 га в соответствии с оформленным правом собственности РФ, рег.№77-01/05-5/2004-293.

Жилому дому по адресу Борисоглебский пер, д.15 с.2 установлен **участок №19** площадью 0,130 га, в том числе с минимальными обременениями 0,051 га. На часть участка площадью 0,0018 га оформлен договор аренды. Часть участка площадью 0,079 га находится в границах ПК №573 (р2).

Для эксплуатации ТП по адресу Поварская ул, д.23 с.10 установлен **участок №20** площадью 0,0053 га в соответствии с договором аренды. Участок находится в границах ПК №573(р2).

Участок №21 площадью 0,358 га установлен как территория общего пользования – озелененная территория, внутренние проезды, проходы. Часть участка площадью 0,241 га находится в границах ПК № 605(р4).

Для эксплуатации учреждения по адресу Борисоглебский пер, д.15 с.1 установлен **участок №22** площадью 0,0313 га согласно данным ГНК (кад № 77:01:0001062:3788).

Жилому дому по адресу Борисоглебский пер, д.13 с.2 установлен **участок №23** площадью 0,051 га, в том числе с минимальными обременениями 0,039 га.

Для эксплуатации учреждения по адресу Борисоглебский пер, д.13 с.1 установлен **участок №24** площадью 0,071 га с учетом приобъектной территории. На часть участка площадью 0,0579 га оформлен договор аренды земельного участка.

Жилому дому по адресу Борисоглебский пер, д.13 с.3 установлен **участок №25** площадью 0,195 га, в том числе с минимальными обременениями 0,165 га. Часть участка площадью 0,042 га находится в границах ПК №605(р4). На часть участка площадью 0,1543 га оформлен Государственный акт на право бессрочного(постоянного) пользования М-01-002632.

Жилому дому по адресу Поварская ул, д.23А установлен **участок №26** площадью 0,310 га, в том числе с минимальными обременениями 0,154 га. Часть участка площадью 0,028 га находится в границах ОКН

РО_231_10_271_11. Часть участка площадью 0,027 га находится в границах ПК №375(p2).

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.30А с.2 установлен **участок №27** площадью 0,095 га по фактическому использованию. Часть участка площадью 0,005 га находится в границах ПК №577(P4).

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.30А с.1 установлен **участок №28** площадью 0,1357 га в соответствии с договором аренды. Необходимо обеспечить доступ к уч.№27.

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.28 с.1 установлен **участок №29*** площадью 0,0732 га в соответствии с договором аренды. Часть участка площадью 0,037 га находится в границах ПК №577(p4).

Жилому дому по адресу Трубниковский пер, д.26 с.1 установлен **участок №30*** площадью 0,163 га, в том числе с минимальными обременениями 0,134 га. Часть участка площадью 0,05 га находится в границах ПК №577(p4).

Участок №31* площадью 0,434 га установлен как территория общего пользования – озелененная территория, внутренние проезды, проходы. Часть участка площадью 0,012 га находится в границах ПК № 577(p4). Часть участка площадью 0,08 га находится в границах ПК №371(p5).

Для эксплуатации административного здания по адресу Трубниковский пер, вл.26 с.2 установлен **участок №32*** площадью 0,0613 га в соответствии с договором купли-продажи М-01-С01867. Часть участка площадью 0,02 га находится в границах ПК № 577(p4). Часть участка площадью 0,041 га находится в границах ПК №371(p5).

Участок №33* площадью 0,018 га установлен как территория общего пользования – детская площадка. Участок находится в границах ПК №371(p5).

Для эксплуатации зданий посольства по адресу Борисоглебский пер, д.11А с.1,2 установлен **участок №34** площадью 0,529 га в соответствии с фактическим использованием. Часть участка площадью 0,155 га находится в границах ПК №371(р5).

Для благоустройства территории и эксплуатации зданий и сооружений для профилактики заболеваний и восстановления трудоспособности населения по адресу Борисоглебский пер, д.9 с.1,2,4 установлен **участок №35** площадью 0,2207 га в соответствии со Свидетельством на право постоянного(бессрочного) пользования, рег№77-01/05-265/2001-5528. Необходимо обеспечить доступ к уч.№48. На участок зарегистрировано право собственности РФ.

Для эксплуатации учреждения по адресу Борисоглебский пер, д.9 с.3 установлен **участок №36*** площадью 0,1065 га в соответствии с договором аренды.

Для эксплуатации ТП по адресу Большая Молчановка ул, д.34 с.5 установлен **участок №37*** площадью 0,006 га по фактическому использованию.

Участок №38* площадью 0,029 га установлен как территория общего пользования – спортивная площадка.

Жилому дому по адресу Трубниковский пер, д.24 с.2 установлен **участок №39*** площадью 0,106 га, в том числе с минимальными обременениями 0,091 га.

Жилому дому по адресу Трубниковский пер, д.24 с.1 установлен **участок №40** площадью 0,067 га, в том числе с минимальными обременениями 0,059 га.

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.22 с.1 установлен **участок №41** площадью 0,0409 га в соответствии с зарегистрированным правом собственности.

Для эксплуатации учреждения по адресу Трубниковский пер, д.22 с.2 установлен **участок №42** площадью 0,058 га по фактическому использованию.

Для эксплуатации нежилого объекта с адресным ориентиром Трубниковский пер, д.24 с.2 установлен **участок №43** площадью 0,003 га по фактическому использованию.

Для эксплуатации учреждения по адресу Большая Молчановка ул, д.34 с.2 установлен **участок №44*** площадью 0,09 га с учетом приобъектной территории. На часть участка площадью 0,071 га оформлен договор аренды.

Для эксплуатации гаража по адресу Большая Молчановка ул, д.34 с.9 установлен **участок №45** площадью 0,012 га по фактическому использованию.

Для эксплуатации административного здания по адресу Большая Молчановка ул, д.32 с.1 установлен **участок №46*** площадью 0,05 га в соответствии с договором аренды.

Для эксплуатации учреждения по адресу Большая Молчановка ул, д.30/7 с.2 установлен **участок №47** площадью 0,095 га в соответствии с договором аренды.

Жилому дому по адресу ул.Большая Молчановка, д.30/7 с.1 установлен **участок №48** площадью 0,085 га. Участок с минимальными обременениями определен в тех же границах. На часть участка площадью 0,007 га оформлены договора аренды.

Для эксплуатации учреждения по адресу Большая Молчановка ул, д.36 с.1 установлен **участок №49** площадью 0,447 га в соответствии с договором аренды. Часть участка площадью 0,445 га находится в границах ПК №572(p2).

Жилищно-административному объекту по адресу Трубниковский пер, д.30 с.1,4 установлен **участок №50** площадью 0,124 га в соответствии с договором аренды. Участок с минимальными обременениями составляет 0,092 га.

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.

На чертеже 2 также отображены границы земельных участков с минимальными обременениями, предусмотренные для многоквартирных жилых домов. Площадь указанных земельных участков приведена в соответствующем столбце таблицы 2.

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также 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.

** При межевании этих участков были использованы материалы «Корректировка проекта межевания территории части квартала №195 района Арбат», разработанные ТАПМ-4 Моспроект-2 им. М.В.Посохина*

Выводы и рекомендации

При выполнении проекта межевания установлено следующее.

Площадь рассматриваемого квартала не превышает нормативно необходимую для размещения всех, находящихся на территории объектов.

На территории межевания:

- отсутствует учтенный БТИ объект (*UNOM 4302073*) по адресу *Трубниковский пер, д.34 с.1*;
- обнаружены объекты, обладающие признаками капитальности, не учтенные БТИ, с адресными ориентирами *вблизи Поварская ул, д.27 и вблизи Трубниковский пер, д.23 с.2*
- имеются объекты культурного наследия:
 - нежилое здание по адресу *Поварская ул, д.25а с.1* (усадьба Гагариных в Москве) является памятником архитектуры. В настоящее время здесь расположен институт мировой литературы им.М.А.Горького РАН;
 - нежилое здание по адресу *Борисоглебский пер, д.15 с.3*(городская усадьба 1-й половины XIX века (главный дом и флигель) является памятником архитектуры. В настоящее время в нем размещаются службы ГПКУ по обслуживанию дипломатического корпуса.