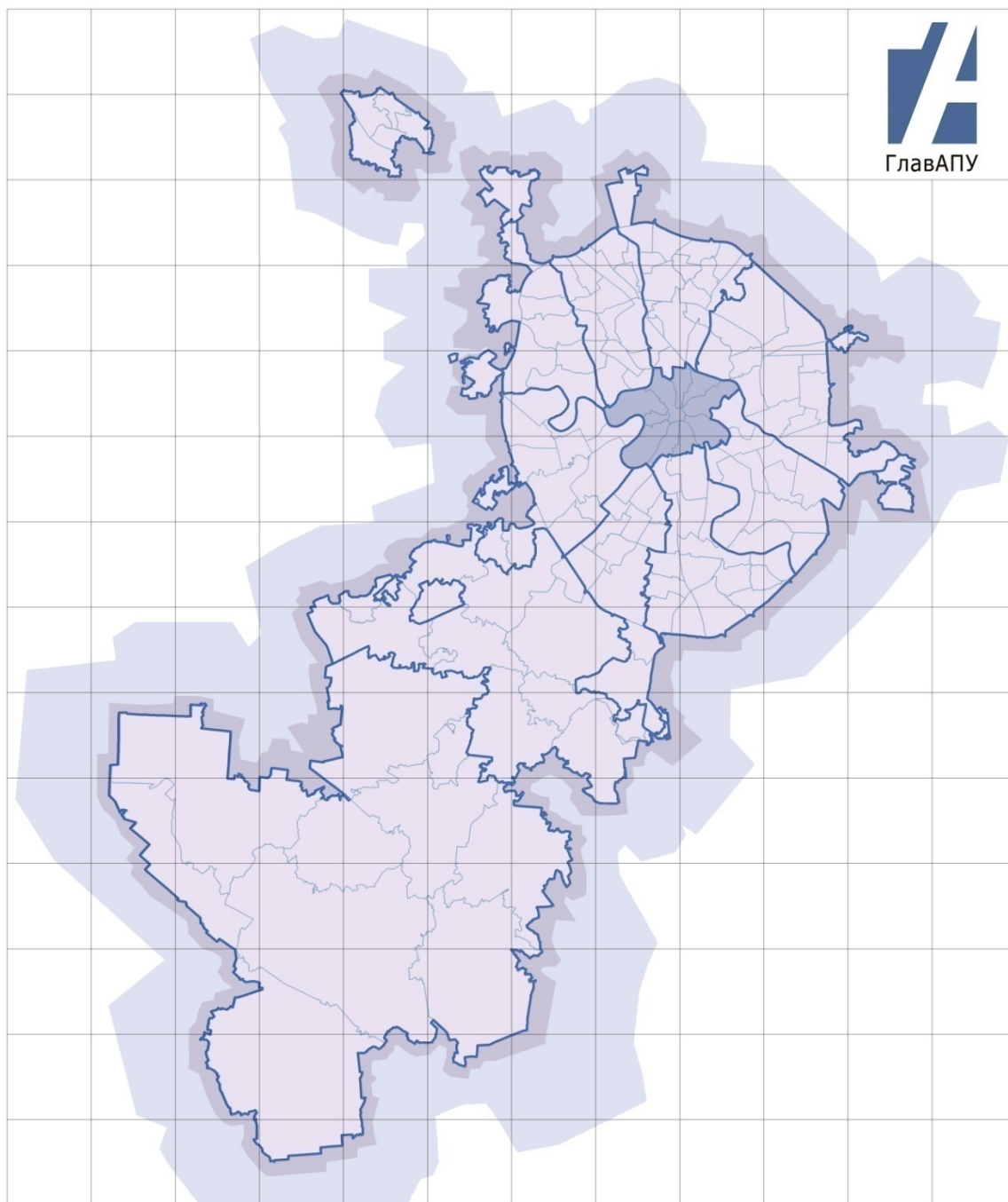


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ»



№ 01.06.355.2018

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории части квартала Пресненского района, ограниченного улицей
Ермакова Роша, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44,
границей полосы отвода РЖД Смоленского направления
(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

Заказчик: ООО «КОН»

договор № 195/2018-31-р от 02.11.2018

Москва 2018 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
«ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»
МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории части квартала Пресненского района, ограниченного улицей
Ермакова Роща, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44,
границей полосы отвода РЖД Смоленского направления

(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

№ 01.06.355.2018

*Заказчик: ООО «КОН»
договор № 195/2018-31-р от 02.11.2018*

Заместитель директора



Е.Ю. Корниенко

Москва 2018 г.

Работа «Проект межевания территории части квартала Пресненского района, ограниченного улицей Ермакова Роща, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44, границей полосы отвода РЖД Смоленского направления» выполнена авторским коллективом в составе:

Должность ответственного исполнителя		Подпись	ФИО
Авторы работы			
1	Начальник ТППМ ЦАО		А.С. Игнатов
2	ГАП		З.Т. Байдашвили
3	Инженер 1 категории		Д.В. Рыбкин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основная часть проекта межевания территории

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

Основание для разработки проекта межевания:

- распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 17.04.2018 № 11749;
- заявка на разработку проекта межевания от 10.05.2018 № 100-02-741/18.

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 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 территории части квартала, содержащего основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

Основная часть проекта межевания части территории квартала 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 части территории квартала 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»).

Подготовка проекта межевания территории части квартала осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих 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.

Территория проекта межевания территории части квартала расположена в Пресненском районе Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория части квартала №2446 Пресненского района, ограниченного улицей Ермакова Роща, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44, границей полосы отвода РЖД Смоленского направления. Площадь указанной территории в границах разработки 3,53 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.

Участки №1,1а площадью 1,495 га (1,493 га и 0,002 га) расположены в разных территориальных зонах согласно утвержденным ПЗЗ (ППМ от 28 марта 2017 г. N 120-ПП) и выделяются для эксплуатации комплекса зданий и строений по адресу: улица Ермакова Роща, 7Б стр.2, 7Б стр.3, 7Б стр.4, 7Б стр.5, 7Б стр.6, 7Б стр.7, 7Б стр.8, 7Б стр.10 в соответствии с фактическим использованием территории, что обеспечивает нормативно необходимый размер территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Часть участка расположена в красных линиях УДС проектируемого проезда №6677 и в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и частично в технической зоне подземных инженерных коммуникаций. На территории участков зарегистрирована собственность на семь зданий. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща.

Участок №2 площадью 0,004 га выделяется для эксплуатации здания трансформаторной подстанции, расположенного по адресу Ермакова Роща, вл.7Бс.13. Участок расположен в красных линиях УДС проектируемого проезда №6677 и в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и в технической зоне подземных инженерных коммуникаций. На территории участка зарегистрирована собственность на здание. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща и по территории участка №1.

Участок №3 площадью 1,883 га выделяется для эксплуатации нежилых зданий, расположенных по адресу улица Ермакова Роща, 7А, стр.1, стр.2, стр.3. Часть участка расположена в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и частично в технической зоне подземных инженерных коммуникаций. На территории участка зарегистрирована собственность на три здания и на часть территории оформлен договор аренды земельного участка. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща.

Участок №4 площадью 0,031 га является территорией общего пользования, территорией проходов, проездов, автостоянок. Участок расположен в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные). Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща и по территории участка №3.

Участок №5 площадью 0,088 га является территорией общего пользования, территорией проходов, проездов, автостоянок. Часть участка расположена в красных линиях УДС проектируемого проезда №6677 и в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и в технической зоне подземных инженерных

коммуникаций. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща и по территории участка №1.

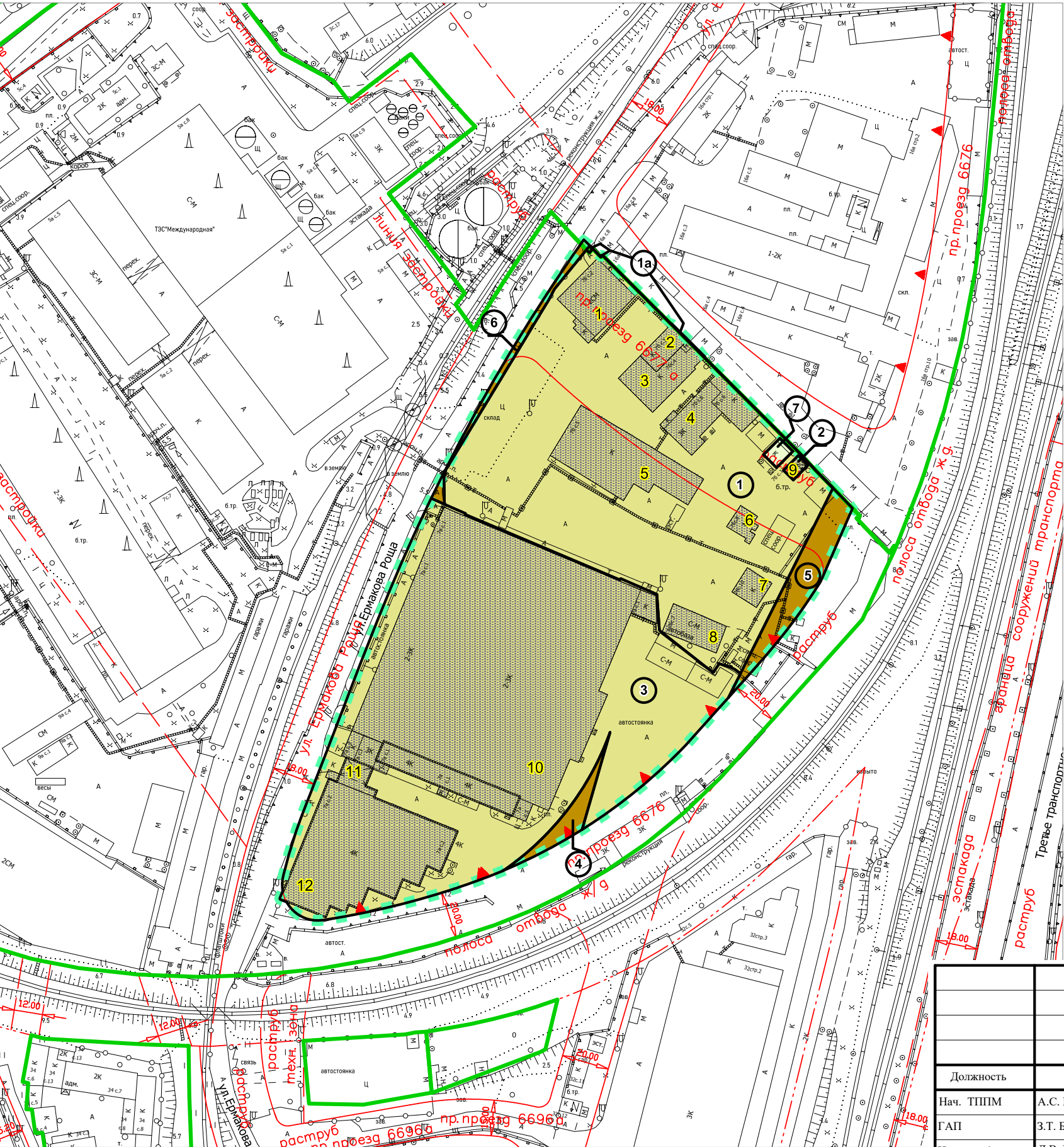
Участок №6 площадью 0,027га является территорией общего пользования, территорией проходов, проездов. Часть участка расположена в красных линиях УДС проектируемого проезда №6677, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и частично в технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща.

Участок №7 площадью 0,008га с адресным ориентиром: ул. Ермакова Роща вл.7Б выделяется как иная территория. Состоит из территории с нежилым строением. Участок расположен в красных линиях УДС проектируемого проезда №6677 и в проектируемых границах УДС, в зоне с особыми условиями использования территории – в границах производственной зоны №10, в санитарно-защитной зоне(ориентировочные) и в технической зоне подземных инженерных коммуникаций. Доступ на участок осуществляется с ул. Ермакова Роща и по территории участка №1.

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».

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 территорий природного комплекса, не являющегося особо охраняемыми (га)
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов																				
		ИТОГО участки жилых зданий					0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000		
	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1	1	Ермакова Роща, д 76, строен 2	4300539	1,000	1,000	1,494	0,494				0,625				0,9390			
			2	Ермакова Роща ул. д.76 стр.3	4300540															
			3	Ермакова Роща ул. д.76 стр.4	4300541															
			4	Ермакова Роща ул. д.76 стр.6	4300543															
			5	Ермакова Роща ул. д.76 стр.5	4300542															
			6	Ермакова Роща ул. д.76 стр.8	4300547															
			7	Ермакова Роща ул. д.76 стр.10	4300549															
			8	Ермакова Роща ул. д.76 стр.7	4300544															
		1а			1,784	1,889	1,883				0,002				0,244					
		2	9	ул.Ермакова Роща, д.7Б, стр.13													4304431			
		3	10	ул Ермакова Роща, д 7а, строен 1													4301571			
			11	ул Ермакова Роща, д 7а, строен 3													4301584			
			12	ул Ермакова Роща, д 7а, строен 2													4301573			
		ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов						2,788	2,893	3,381	0,000	0,494	0,000	0,000	0,630	0,000	0,000	0,000	1,187	
	ИТОГО участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов						2,788	2,893	3,381	0,000	0,494	0,000	0,000	0,630	0,000	0,000	0,000	1,187		
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий	4		От границы с ЗУ 01/77/ПРОЕК (Проектируемый проезд № 1391) до границы с ЗУ 01/77/ПРОЕК (Скоростная дорога №2 Очаково-Мытищи) (старое название: Проезд уч.УДС 2353)		0,031	0,031	0,031										0,031			
	5		От границы с ЗУ 01/77/ПРОЕК (Скоростная дорога №2 Очаково-Мытищи) до границы с ЗУ 01/77/02246 (эстакада уч.УДС 2212), совпадающей с кад.границей (с кв.77:01:04019), проходящей по северо-западной границе полосы отвода МЖД Смоленского направления (старое название: Эстакада уч.УДС 2212)		0,088	0,088	0,088						0,088				0,088			
	6		ул Ермакова Роща, 3		0,027	0,027	0,027										0,027			
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий						0,145	0,145	0,145	0,000	0,000	0,000	0,000	0,088	0,000	0,000	0,000	0,145		
Иные территории	7		ул Ермакова Роща, 76		0,008	0,008	0,008						0,008				0,008			
	0		0		0,000	0,000	0,000				0,000						0,000			
	ИТОГО иные территории						0,008	0,008	0,008	0,000	0,000	0,000	0,000	0,008	0,000	0,000	0,000	0,008		
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						2,941	3,046	3,534	0,000	0,494	0,000	0,000	0,000	0,726	0,000	0,000	0,000	1,340		

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 ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБРЕМЕНЕНИЮ СЕРВИТУТОМ ДЛЯ ПРОХОДА ИЛИ ПРОЕЗДА ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА)
- ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В Т.Ч. УЧАСТКИ ПРОЕЗДОВ, ПРОХОДОВ, ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ
- НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ НЕУСТАНОВЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- НОМЕРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПЛАНЕ
- НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЛАНЕ
- ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

М 1:2000

				Заказчик: ООО «КОН»			
				Название: "Проект межевания территории части квартала Пресненского района, ограниченного улицей Ермакова Роща, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44, границей полосы отвода РЖД Смоленского направления"			
Должность	ФИО	Подпись	Дата				
Нач. ТППМ	А.С. Игнатов			Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"	Стадия	Лист	Листов
ГАП	З.Т. Байдашвили					1	1
Инженер 1 кат.	Д.В. Рыбкин						
				Чертеж: "План межевания территории"	ГБУ "ГлавАПУ" 		

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 ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБРЕМЕНЕНИЮ СЕРВИТУТОМ ДЛЯ ПРОХОДА ИЛИ ПРОЕЗДА ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА)
- ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В Т.Ч. УЧАСТКИ ПРОЕЗДОВ, ПРОХОДОВ, ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ
- НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ НЕУСТАНОВЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЛАНЕ

М 1:2000

				Заказчик: ООО «КОН»		
				Название: "Проект межевания территории части квартала Пресненского района, ограниченного улицей Ермакова Роща, границей участка с кадастровым номером 77:01:0004044:44, границей полосы отвода РЖД Смоленского направления"		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"	Статья	Лист
Нач. ТППМ	А.С. Игнатов					Листов
ГАП	З.Т. Байдашвили					
Инженер 1 кат.	Д.В. Рыбкин			Чертеж: "Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков"		1
						1
				ГБУ "ГлавАПУ"		