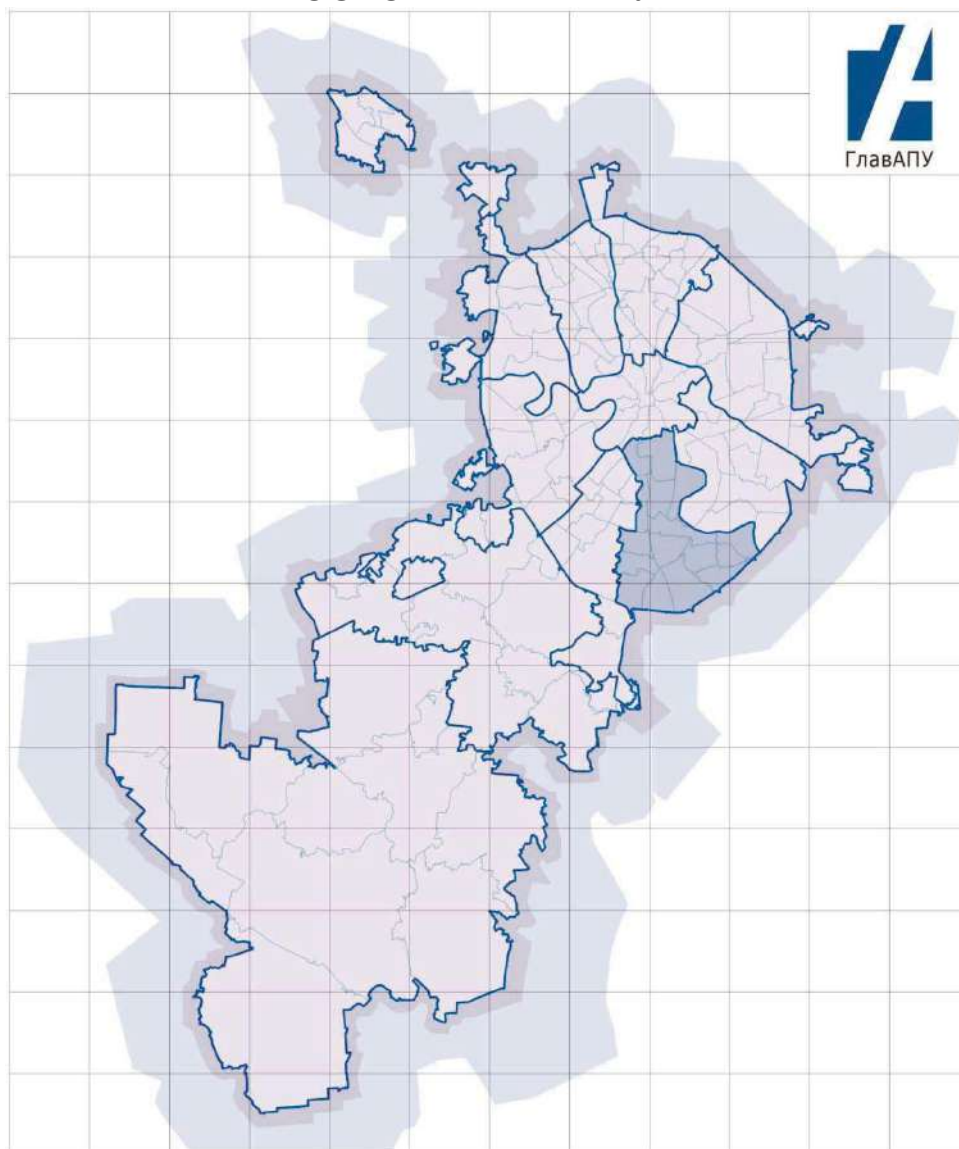


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ



№ 05.05.300.2019

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории части квартала Донского района, ограниченного
земельными участками с кадастровыми номерами 77:05:0001010:3489,
77:05:0001010:5, 77:05:0001010:3845, 77:05:0001010:1005,
77:05:0001010:1002, 5-м Донским проездом (ЮАО).

(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

Заказчик: ООО «Социально-технический комплекс»
договор № 350/2018-4-р от 25.12.2018

Москва 2019 г.

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

№ 05.05.300.2019

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории части квартала Донского района, ограниченного
земельными участками с кадастровыми номерами 77:05:0001010:3489,
77:05:0001010:5, 77:05:0001010:3845, 77:05:0001010:1005,
77:05:0001010:1002, 5-м Донским проездом (ЮАО).

(Том 1. Основная часть проекта межевания территории)

*Заказчик: ООО «Социально-технический комплекс»
договор № 350/2018-4-р от 25.12.2018*

Заместитель директора

А.Г. Дедков

Начальник ТППМ ЮАО

А.С. Игнатов

Начальник МППиВД

К.И. Куляко

Москва 2019 г.

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 13.12.2019 № 42885 «О разработке проекта межевания территории части квартала».

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 16.04.2019 № 365-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 (чертеж «План межевания территории», чертеж «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 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 том числе установления зон действия публичных сервитутов, установления обременений, установления условий неделимости земельного участка.

Территория проекта межевания расположена в Донском районе, Южного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория является частью квартала и ограничена земельными участками с кадастровыми номерами 77:05:0001010:3489, 77:05:0001010:5, 77:05:0001010:3845, 77:05:0001010:1005, 77:05:0001010:1002, 5-м Донским проездом.

Площадь указанной территории в границах разработки **1,264 га.**

Подготовка проекта межевания осуществляется в границах элемента планировочной структуры нескольких территориальных зон, определенными Правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 16.07.2019 № 894-ПП и поставленной на Государственный кадастровый учет.

Вид разрешенного использования:

4.0.0 - Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0;

Ф – фактическое использование.

Участок № 1 площадью 0,297 га, устанавливается для эксплуатации административно-производственного здания по адресу: улица Орджоникидзе, дом 11, строение 40, что не обеспечивает нормативно необходимую площадь территории. Также для эксплуатации здания определены участки № 1А площадью 0,019 га и № 1Б площадью 0,023 га, в связи с тем, что данные участки расположены в разных территориальных зонах, согласно утвержденному постановлению правительства Москвы от 28.03.2017 № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы». Участок выделен в соответствии с зарегистрированным правом собственности юридического лица №77-77-22/021/2009-786 от 20.10.2009. Часть участка, площадью 0,019 га, подлежит обременению публичным сервитутом, для сквозного проезда и прохода к участку № 4. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда, по части территории участка № 1А. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 1А площадью 0,019 га, устанавливается для доступа к административно-производственному зданию по адресу: улица Орджоникидзе, дом 11, строение 40, расположенному на участке № 1, в связи с тем, что данные

участки расположены в разных территориальных зонах, согласно утвержденному постановлению правительства Москвы от 28.03.2017 № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы». Часть участка, площадью 0,001 га, подлежит обременению публичным сервитутом, для сквозного проезда и прохода к участку № 4. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 1Б площадью 0,023 га, устанавливается для обслуживания административно-производственного здания по адресу: улица Орджоникидзе, дом 11, строение 40, расположенному на участке № 1, в связи с тем, что данные участки расположены в разных территориальных зонах, согласно утвержденному постановлению правительства Москвы от 28.03.2017 № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы». Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 2 площадью 0,184 га, устанавливается административному зданию по адресу: 5-й Донской проезд, дом 2. Участок сформирован по габаритам объекта недвижимости так, как здание не эксплуатируется. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда. Участок находится в границах производственной зоны и часть участка площадью 0,180 га, в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 3 площадью 0,002 га, устанавливается для эксплуатации трансформаторной подстанции с адресным ориентиром: 5-й Донской проезд, дом 2, что обеспечивает нормативно необходимый размер территории. Доступ на участок осуществляется со стороны 5-го Донского проезда, по части общественной территории – участок № 6. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 4 площадью 0,404 га, устанавливается для эксплуатации административно-производственного здания по адресу: улица Орджоникидзе, дом 11, строение 42, в соответствии с зарегистрированным правом собственности №77-77-22/021/2018-1 от 05.02.2018. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда по части территории участков № 1; № 1А, подлежащих обременению публичным сервитутом. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 5 площадью 0,156 га, устанавливается для эксплуатации административно-производственного здания по адресу: 5-й Донской проезд, дом 4, в соответствии с зарегистрированным правом собственности от 05.02.2018 №77-77- 22/021/2018-1. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 5А площадью 0,001 га, (6 кв.м.) по адресу: 5-й Донской проезд, владение 4/1, устанавливается для эксплуатации части здания административно-производственного назначения по адресу: 5-й Донской проезд, дом 4, в соответствии с договором купли-продажи земельного участка. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда, по части территории участков с кадастровыми номерами 77:05:0001010:5 и 77:05:0001010:3489. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 5Б площадью 0,0001 га, (1 кв.м.) по адресу: 5-й Донской проезд, владение 4/2, устанавливается для эксплуатации части здания административно-производственного назначения по адресу: 5-й Донской проезд, дом 4, в соответствии с договором купли-продажи земельного участка. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда, по части территории участка с кадастровым номером 77:05:0001010:3489. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 5В площадью 0,001 га, (12 кв.м.) по адресу: 5-й Донской проезд, владение 4, устанавливается для эксплуатации части здания административно-производственного назначения по адресу: 5-й Донской проезд, дом 4, в соответствии с договором купли-продажи земельного участка. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда, по части территории участков с кадастровыми номерами 77:05:0001010:5; 77:05:0001010:3489. Участок находится в границах производственной зоны и в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

Участок № 6 площадью 0,177 га, устанавливается как общественная территория с адресным ориентиром: ул. Орджоникидзе, дом 11, строение 43. Доступ на участок осуществляется с 5-го Донского проезда. Участок находится в границах производственной зоны и часть участка, площадью 0,173 га, в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны.

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)
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	ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 40		3803326	0,338	0,410	0,297		0,019								0,297; 0,297	
		1А		а/о ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 40					0,019		0,001								0,019; 0,019	
		1Б		а/о ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 40					0,023									0,023; 0,023		
		итого участки нежилых зданий, сооружений					0,338	0,410	0,339		0,020									
		2	2	5-й Донской проезд, д. 2		3809201	0,264	0,369	0,184										0,184; 0,177	
		3	3	А/О 5-й Донской проезд, д. 2		н/д	0,002	0,003	0,002										0,002; 0,002	
		4	4	ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 43		3811527	0,404	0,567	0,404										0,404; 0,404	
		5	5	5-й Донской проезд, д. 4		3811528	0,156	0,315	0,156										0,156; 0,156	
		5А		5-й Донской проезд, влд. 4/1			0,001	0,001	0,001										0,001; 0,001	
		5Б		5-й Донской проезд, влд. 4/2			0,0001	0,0001	0,0001										0,001; 0,001	
		5В		5-й Донской проезд, влд. 4			0,001	0,001	0,001										0,001; 0,001	
		ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					1,504	2,076	1,087		0,040								2,490	
		Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					1,504	2,076	1,087		0,040									2,490
Участки общественных территорий в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений	6		А/О ул. Орджоникидзе, д. 11, стр. 43			0,177	0,177	0,177										0,177; 0,160		
	ИТОГО участки общественных территорий в т.ч. Участки проездов, проходов, зеленых насаждений					0,177	0,177	0,177										0,012		
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий																				
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий																			
Иные территории																				
	ИТОГО иные территории																			
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						1,681	2,253	1,264		0,040								2,502		

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)
- Общественные территории в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений
- Существующие здания и сооружения
- Планируемые к размещению, строящиеся, реконструируемые, недостроенные, неиспользуемые здания и сооружения
- Номера зданий и сооружений на плане
- Номера земельных участков на плане

линии градостроительного регулирования*

- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы производственных зон

* в соответствии с условными обозначениями зон с особыми условиями использования территории и их границ, действующими на момент подготовки проекта межевания территории



М 1:2000

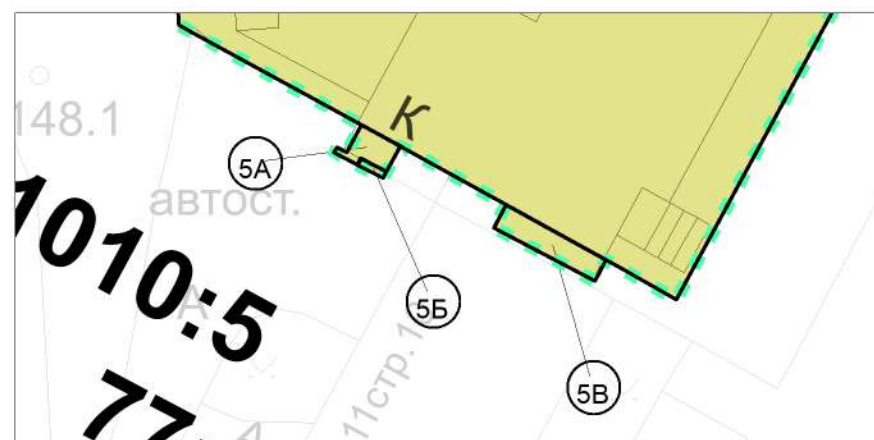
				Заказчик: ООО "Социально-технический комплекс"		
				Название: "Проект межевания территории части квартала Донского района, ограниченного земельными участками с кадастровыми номерами 77:05:0001010:3489, 77:05:0001010:5, 77:05:0001010:3845, 77:05:0001010:1005, 77:05:0001010:1002, 5-м Донским проездом (ЮАО)"		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"	Стадия	Лист
Нач. ТППМ	Игнатов А.С.					Листов
Рук. бригады	Гаратутина И.Б.					1
Спец. 1-й кат.	Акулинина Е.В.			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)
- ОБЩЕСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В Т.Ч. УЧАСТКИ ПРОЕЗДОВ, ПРОХОДОВ, ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ
- 1 НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЛАНЕ



М 1:2000

Заказчик: ООО "Социально-технический комплекс"						
Название: "Проект межевания территории части квартала Донского района, ограниченного земельными участками с кадастровыми номерами 77:05:0001010:3489, 77:05:0001010:5, 77:05:0001010:3845, 77:05:0001010:1005, 77:05:0001010:1002, 5-м Донским проездом (ЮАО)"						
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Раздел: "Основная часть проекта межевания территории"	Стадия	Лист
Нач. ТПМ	Игнатов А.С.					Листов
Рук. бригады	Таратутина И.Б.					
Спец. 1-й кат.	Акулинина Е.В.			Чертеж: "Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков"	1	1
				ГБУ "ГлавАПУ"		