

## **Межевание территории**

### **Пояснительная записка**

В составе проекта планировки территории подготовлен проект межевания территории, определены границы земельных участков, территорий общего пользования, участков существующих и планируемых объектов, установлены ограничения по использованию земельных участков. Характеристики земельных участков представлены в таблице «Характеристика земельных участков территории» настоящего раздела и на схеме «План межевания территории».

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации учтены, как особенности фактического использования территории, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено формирование земельных участков в новых границах:

Участок № 1 на схеме «План межевания территории» площадью 0,95 га устанавливается для многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в первых этажах и подземным гаражом. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с проектируемого проезда № 947 (участок № 12 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,72 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Часть участка общей площадью 0,56 га планируется к обременению использования подземного пространства.

Участок № 2 на схеме «План межевания территории» площадью 1,83 га устанавливается для многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в первых этажах и подземным гаражом с приспособленной подземной частью под защитное сооружение ГО – «укрытие» для обеспечения защиты населения от современных средств поражения на 3090 мест. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Степана Эрьзи (участок № 13 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,87 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,53 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне. Часть участка общей площадью 0,68 га планируется к обременению использования подземного пространства. Участок территории общей площадью 1,05 га планируется к обременению использования подземного пространства. Часть участка общей площадью 0,03 га находится в зоне действия публичного сервитута с целью обеспечения беспрепятственного доступа к дошкольной образовательной организации на 170 мест и начальной и средней общеобразовательной школы на 400 мест на участке № 4 (на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,09 га находится в зоне действия публичного сервитута с целью обеспечения беспрепятственного доступа к распределительному пункту

совмещенному с трансформаторной подстанцией на участке № 5 (на схеме «План межевания территории»).

Участок № 3 на схеме «План межевания территории» площадью 2,76 га устанавливается для многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, ФОК и подземным гаражом. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Степана Эрьзи (участок № 13 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,86 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,43 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Часть участка общей площадью 1,48 га планируется к обременению использования подземного пространства.

Участок № 4 на схеме «План межевания территории» площадью 1,36 га устанавливается для дошкольной образовательной организации на 170 мест и начальной и средней общеобразовательной школы на 400 мест. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется через участок № 2 на схеме «План межевания территории» по сервитуту для прохода/проезда с улицы Степана Эрьзи. Часть участка общей площадью 0,67 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне.

Участок № 5 на схеме «План межевания территории» площадью 0,02 га устанавливается для распределительного пункта совмещенного с трансформаторной подстанцией. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется через участок № 2 на схеме «План межевания территории» по сервитуту для прохода/проезда с проектируемого проезда № 947. Часть участка общей площадью 0,01 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 6 на схеме «План межевания территории» площадью 0,01 га устанавливается для трансформаторной подстанции 10 кВ. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Степана Эрьзи (участок № 13 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,01 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне.

Участок № 7 на схеме «План межевания территории» площадью 0,02 га устанавливается для канализационной насосной станции. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Степана Эрьзи (участок № 13 на схеме «План межевания территории»).

Участок № 8 на схеме «План межевания территории» площадью 0,16 га устанавливается как общественная территория. Участок целиком расположен в границах объекта природного комплекса № 38 Новомосковского

административного округа города Москвы общего пользования «Озелененная территория по улице Степана Эрзы». Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне.

Участок № 9 на схеме «План межевания территории» площадью 0,02 га устанавливается для опоры ВЛЭП. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП).

Участок № 10 на схеме «План межевания территории» площадью 0,01 га устанавливается для опоры ВЛЭП. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП).

Участок № 11 на схеме «План межевания территории» площадью 0,85 га устанавливается как территория общего пользования улично-дорожной сети - улица Староникольской, переходящая в проектируемый проезд №947. Часть участка общей площадью 0,09 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,30 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Часть участка общей площадью 0,13 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне. Весь участок планируется к обременению использования подземного пространства.

Участок № 12 на схеме «План межевания территории» площадью 0,94 га устанавливается как территория общего пользования улично-дорожной сети - проектируемый проезд №947. Часть участка общей площадью 0,28 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Часть участка общей площадью 0,08 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне. Весь участок планируется к обременению использования подземного пространства.

Участок № 13 на схеме «План межевания территории» площадью 0,95 га устанавливается как территория общего пользования улично-дорожной сети - улица Степана Эрзы. Часть участка общей площадью 0,14 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,41 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Весь участок планируется к обременению использования подземного пространства.

Участок № 14 на схеме «План межевания территории» площадью 0,27 га устанавливается для ручья бассейна реки Десна с учетом фактического использования территории. Доступ на земельный участок осуществляется с проектируемого проезда № 947 (участок № 12 на схеме «План межевания территории») и с улицы Степана Эрзы (участок № 13 на схеме «План межевания территории»). Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Часть участка общей площадью

0,02 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 15 на схеме «План межевания территории» площадью 0,36 га устанавливается для водозаборного узла «Щербинка-2» с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется через участок № 20 на схеме «План межевания территории» по сервитуту для прохода/проезда с улицы Авиационной. Часть участка общей площадью 0,16 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП).

Участок № 16 на схеме «План межевания территории» площадью 0,04 га устанавливается для придорожного сервиса с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется с улицы Староникольской, переходящей в проектируемый проезд №947 (участок № 11 на схеме «План межевания территории»). Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 17 на схеме «План межевания территории» площадью 0,16 га устанавливается для автозаправочной станции с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется спроектируемого проезда № 947 (участок № 12 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,10 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 18 на схеме «План межевания территории» площадью 0,21 га устанавливается для многофункционального помывочного комплекса со станцией техобслуживания с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется спроектируемого проезда № 947 (участок № 12 на схеме «План межевания территории»). Часть участка общей площадью 0,02 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,01 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – водоохранной зоне. Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 19 на схеме «План межевания территории» площадью 0,08 га устанавливается для сельскохозяйственного производства с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется улицы Староникольской, переходящей в проектируемый проезд № 947 (участок № 11 на

схеме «План межевания территории»). Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,05 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 19 на схеме «План межевания территории» площадью 0,08 га устанавливается для сельскохозяйственного производства с учетом фактического использования территории. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется улицы Староникольской, переходящей в проектируемый проезд №947 (участок № 11 на схеме «План межевания территории»). Весь участок находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Часть участка общей площадью 0,05 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитной зоне.

Участок № 20 на схеме «План межевания территории» площадью 0,02 га устанавливается для проезда. Участок имеет нормативно необходимый размер территории. Доступ на земельный участок осуществляется улицы Авиационной. Часть участка общей площадью 0,01 га находится в границах зон с особыми условиями использования территории – технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП). Весь участок находится в зоне действия публичного сервитута с целью обеспечения беспрепятственного доступа к водозаборному узлу «Щербинка-2» на участке № 15 (на схеме «План межевания территории»).

Проектом межевания в составе проекта планировки территории изъятие земельных участков под строительство капитальных объектов и снос существующих капитальных объектов не предусматривается.

Общая площадь территории, находящейся в технической (охранной) зоне инженерных коммуникаций (ВЛЭП) составляет 2,27 га.

Общая площадь территории, находящейся в водоохранной зоне составляет 3,40 га.

Общая площадь территории, находящейся в санитарно-защитной зоне составляет 1,24 га.

Проектом межевания определяется местоположение территории частей земельных участков, предлагаемые к обременению сервитутом для прохода или проезда через земельный участок в отношении:

- части участка № 2 общей площадью 0,03 га с целью обеспечения беспрепятственного доступа к дошкольной образовательной организации на 170 мест и начальной и средней общеобразовательной школы на 400 мест на участке № 4 (на схеме «План межевания территории»).

- части участка общей площадью 0,09 га с целью обеспечения беспрепятственного доступа к распределительному пункту совмещенному с трансформаторной подстанцией на участке № 5 (на схеме «План межевания территории»).

- всего участка № 20 с целью обеспечения беспрепятственного доступа к водозаборному узлу «Щербинка-2» на участке № 15 (на схеме «План межевания территории»).

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

Границы установленных земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на схеме «План межевания территории».

**Таблица «Характеристика земельных участков территории»  
к плану «Межевание территории»**

Назначение территории	№ участка на плане	Код видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Возможные способы образования земельного участка	Вид ограничения на земельном участке, га	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Территории участков жилых объектов	1	<u>2.6.0, 2.7.1.0, 3.1.1, 3.3.0, 4.0.0</u>	0,95	Раздел	Водоохранная зона – 0,72 га, использование подземного пространства – 0,56 га	-
	2	<u>2.6.0, 2.7.1.0, 3.1.1, 3.3.0, 4.0.0</u>	1,83	Перераспределение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,87 га, санитарно-защитная зона - 0,53 га, использование подземного пространства – 0,68 га	Сервитут прохода/проезда к участку № 4 – 0,03 га, сервитут прохода/проезда к участку № 5 – 0,09 га.
	3	<u>2.6.0, 2.7.1.0, 3.1.1, 3.3.0, 3.4.1.0, 4.0.0, 5.1.2</u>	2,76	Перераспределение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,86 га, водоохранная зона – 0,43 га, использование подземного пространства – 1,48 га	-
<b>Итого: территории участков жилых</b>			<b>5,54</b>		-	-

1	2	3	4	5	6	7
Территории участков нежилых объектов	4	<u>3.5.1.0, 5.1.3</u>	1,36	Раздел	Водоохранная зона – 0,67 га	-
	5	<u>3.1.1</u>	0,02	Раздел	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,01 га, санитарно-защитная зона - 0,02 га	-
	6	<u>3.1.1</u>	0,01	Раздел	Водоохранная зона – 0,01 га	-
	7	<u>3.1.1</u>	0,02	Раздел	-	-
	9	<u>3.1.1</u>	0,02	Раздел	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,02 га	-
	10	<u>3.1.1</u>	0,01	Раздел	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,01 га	-
	15	<u>3.1.1</u>	0,36	Сохранение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,16 га	-
	16	<u>4.9.1.1</u>	0,04	Сохранение	Водоохранная зона – 0,04 га, Санитарно-защитная зона - 0,04 га	-
	17	<u>4.9.1.1</u>	0,16	Сохранение	Водоохранная зона – 0,10 га, санитарно-защитная зона - 0,16 га	-
	18	<u>4.9.1.4</u>	0,21	Сохранение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,02 га, водоохранная зона – 0,01 га, санитарно-	-



1	2	3	4	5	6	7
					защитная зона - 0,21 га	
	19	По фактическому использованию	0,08	Сохранение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,08 га, санитарно-защитная зона - 0,05 га	-
<b>Итого: территории участков нежилых</b>			<b>2,29</b>		-	-
<b>Общественные территории</b>	8	<u>12.0.1</u>	0,16	Раздел	Водоохранная зона – 0,16 га	Озелененная территория общего пользования – 0,16 га
	14	<u>12.0.1</u>	0,27	Сохранение	Водоохранная зона – 0,27 га, санитарно-защитная зона - 0,02 га	-
<b>Итого: общественные территории</b>			<b>0,43</b>		-	-
<b>Территории общего пользования</b>	11	<u>2.7.1.0, 7.2.1, 12.0.2</u>	0,85	Выдел	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,09 га, водоохранная зона – 0,30 га, санитарно-защитная зона - 0,13 га, использование подземного пространства – 0,85 га	Улично-дорожная сеть - 0,85 га
	12	<u>7.2.1, 12.0.2</u>	0,94	Перераспределение	Водоохранная зона – 0,28 га, санитарно-защитная зона - 0,08 га, использование подземного пространства – 0,94 га	Улично-дорожная сеть - 0,94 га;

1	2	3	4	5	6	7
	13	<u>7.2.1, 12.0.2</u>	0,95	Перераспределение	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,14 га, водоохранная зона – 0,41 га, использование подземного пространства – 0,95 га	Улично-дорожная сеть - 0,95 га;
	20	<u>12.0.2</u>	0,02	Выдел	Техническая (охранная) зона инженерных коммуникаций (ВЛЭП) – 0,01 га	Сервитут прохода/проезда к участку № 15 – 0,02 га
<b>Итого: территории общего пользования</b>			<b>2,76</b>		-	-
<b>Всего</b>			<b>11,02</b>		-	-