

ООО «Земельный проектно-правовой центр»

Проект межевания территории
многоквартирного жилого дома, расположенного
по адресу: г. Симферополь, проспект Победы, 76

Кадастровый инженер

Г.Д.Калафатова

Начальник
Симферопольского отдела
ООО «ЗППЦ»

Л.Л.Солдатенко

г. Симферополь
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

I. Текстовые материалы.

1. Пояснительная записка.	3
2. Основные характеристики земельного участка.	6
3. Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка.	7
4. Зоны действия публичных сервитутов.	8
5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территорий.	
5.1. Градостроительный регламент.	8
5.2. Особо охраняемые природные территории.	8
5.3. Территория объектов культурного наследия.	8
5.4. Зоны с особыми условиями использования территорий.	8

II. Графические материалы.

1. Чертеж межевания территории.	9
---------------------------------	---

III. Приложения.

1. Копия постановления администрации г. Симферополя.	10
2. Копия технического задания.	11
3. Чертеж зон с особыми условиями использования территорий.	15

1.Пояснительная записка

Проект межевания территории для обслуживания объекта «Многоквартирный жилой дом (девятиэтажный)», расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, Проспект Победы, 76 разработан ООО «Земельный проектно-правовой центр» на основании постановления Администрации города Симферополя от 15 июня 2017 г № 1849 и договора № 165/с-17 от 27.07.2017 на выполнение кадастровых работ.

Земельный участок, являющийся объектом проекта межевания территории, расположен на территории муниципального образования городской округ Симферополь в границах кадастрового квартала 90:22:010217 на землях населенных пунктов. На образуемом земельном участке площадью 6785 кв.м располагается здание - многоквартирный девятиэтажный жилой дом.

В соответствии с частью 1.4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества, в том числе включаются:

- земельный участок, на котором расположен жилой дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Земельный участок, согласно Временным правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской

округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденным Решением Симферопольского горсовета Республики Крым от 28.04.2016 N 733 "Об утверждении Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым" (вместе с "Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым") расположен в территориальной зоне Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). Согласно фактическому использованию земельного участка, с учетом имеющейся многоквартирной многоэтажной застройки, устанавливается вид разрешенного использования земельного участка 2.4 - многоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Границы и площадь образуемого земельного участка обусловлены сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 90:22:010217, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 20.09.2017 № 90/ исх. /2017-650902. Площадь и границы земельного участка определены с учетом необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий, доступа к объектам, их содержания и обслуживания и фактически сложившегося использования земельного участка.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. Земельный участок, сформированный настоящим проектом, определен для его оформления и признания объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Формируемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования – Проспект Победы, 76.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниково - геодезических систем. Система определения координат: СК-63. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Кадастровый план территории от 20.09.2017 № 90/исх./2017-650902, выданный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые акты:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне».
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». " ,
8. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.
9. «СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820.
10. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утв. приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10. 2002 № 471 ДСП.
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и' иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74.
12. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции
13. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
14. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

2. Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	:3У1
Номер кадастрового квартала	90:22:010217
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, проспект Победы, 76
Площадь участка	6785 кв.м
Разрешенное использование	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.4)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-4

2.1 Расчёт нормативного размера земельного участка в кондоминиуме.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. N 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле

$$S_{\text{норм к.}} = S_{\text{к}} * Y_{\text{зд.}}$$

где -

$S_{\text{норм к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв.м

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв.м

$Y_{\text{зд.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности, согласно Таблице

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	22+
1957 г. СН 41-58	2,84	2	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14									
1967 г. СНиП II-K.2-62	2,72	1,9 7	1,81	1,52	1,39	1,3	1,21	1,04	.	.	.					
1975 г. СНиП II-60-75	2,3	1,8	1,59	1,36	1,21	1,15	1,1	0,98	0,94	.						
СНиП 2.07.01-89	Не менее 0,92															

Таким образом нормативная площадь: 12938,6(общая площадь жилых помещений) * 0,98(год постройки здания -1984г.) = 12679,8 кв.м.

3.Ведомость координат поворотных точек границы земельного участка

Республика Крым, г. Симферополь, проспект Победы, 76

Система координат 1963 г.

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4 972 896,828	5 191 284,974	83,600	103°40'14"	091°32'21"
2	4 972 877,070	5 191 366,206	3,759	114°09'55"	169°30'19"
3	4 972 875,531	5 191 369,636	86,065	153°22'09"	140°47'46"
4	4 972 798,596	5 191 408,214	6,837	158°42'55"	174°39'14"
5	4 972 792,225	5 191 410,696	15,220	236°49'03"	101°53'52"
6	4 972 783,895	5 191 397,958	16,374	244°58'52"	171°50'10"
7	4 972 776,970	5 191 383,120	56,112	333°37'20"	091°21'33"
8	4 972 827,240	5 191 358,190	71,134	284°19'59"	229°17'20"
9	4 972 844,850	5 191 289,270	12,709	244°53'48"	219°26'11"
10	4 972 839,458	5 191 277,761	6,702	332°36'47"	092°17'02"
11	4 972 845,409	5 191 274,678	21,556	008°17'53"	144°18'53"
12	4 972 866,739	5 191 277,789	1,103	098°20'36"	089°57'18"
13	4 972 866,579	5 191 278,880	11,440	014°31'28"	263°49'07"
14	4 972 877,653	5 191 281,749	1,515	283°12'06"	271°19'23"
15	4 972 877,999	5 191 280,274	7,373	013°14'07"	089°57'59"
16	4 972 885,176	5 191 281,962	4,326	013°13'01"	180°01'05"
17	4 972 889,387	5 191 282,951	7,711	015°12'34"	178°00'27"
			413,536		2700°00'00"

Площадь участка = 0.6785 га

4. Зоны действия публичных сервитутов.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют. В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территорий.

5.1. Градостроительный регламент

На территории проектирования, согласно территориальному зонированию города, утверждённому решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016 №733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» действует градостроительный регламент, соответствующий территориальным зонам: Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

5.2. Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

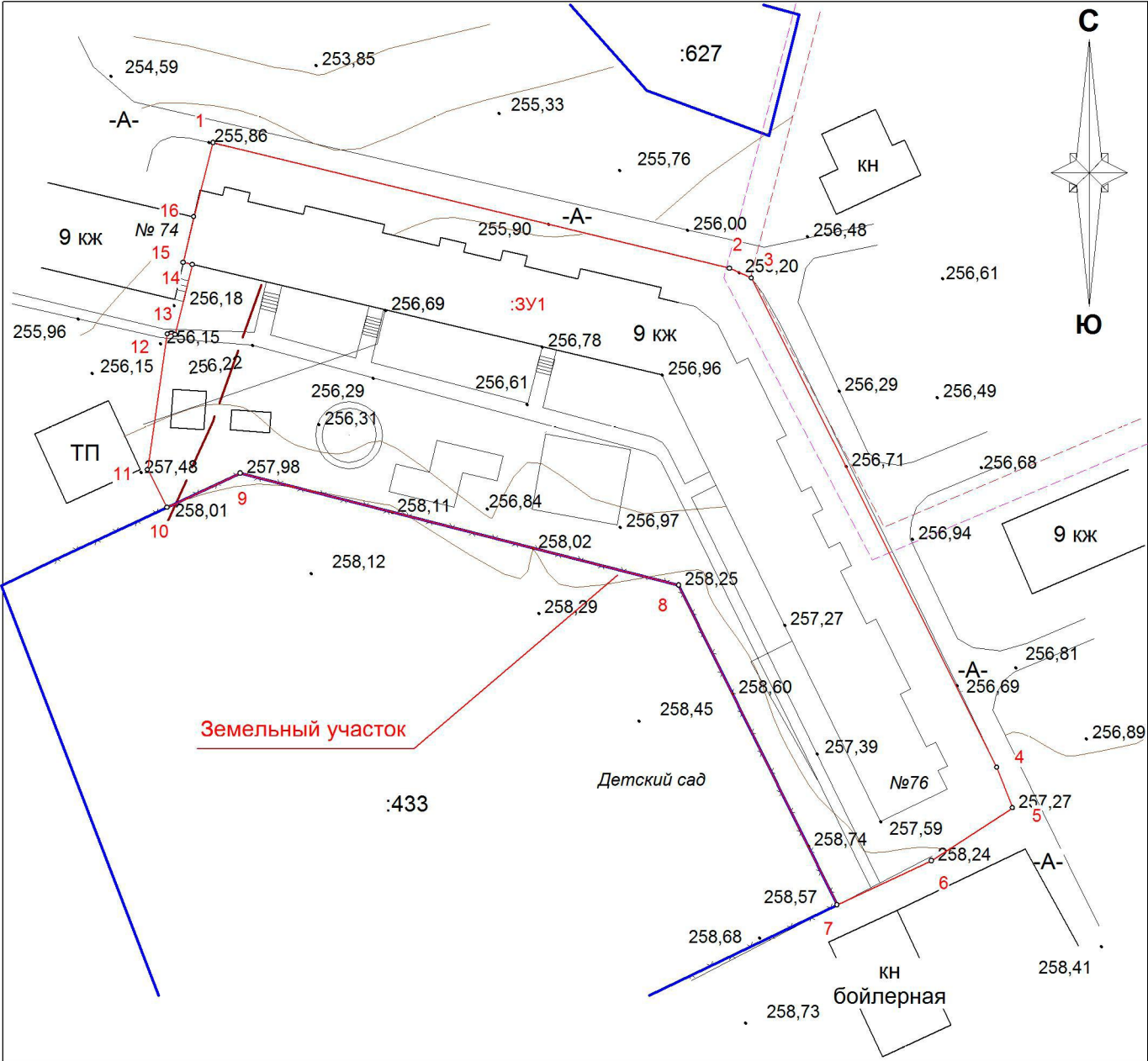
5.3. Территории объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия и их территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

5.4. Зоны с особыми условиями использования территории

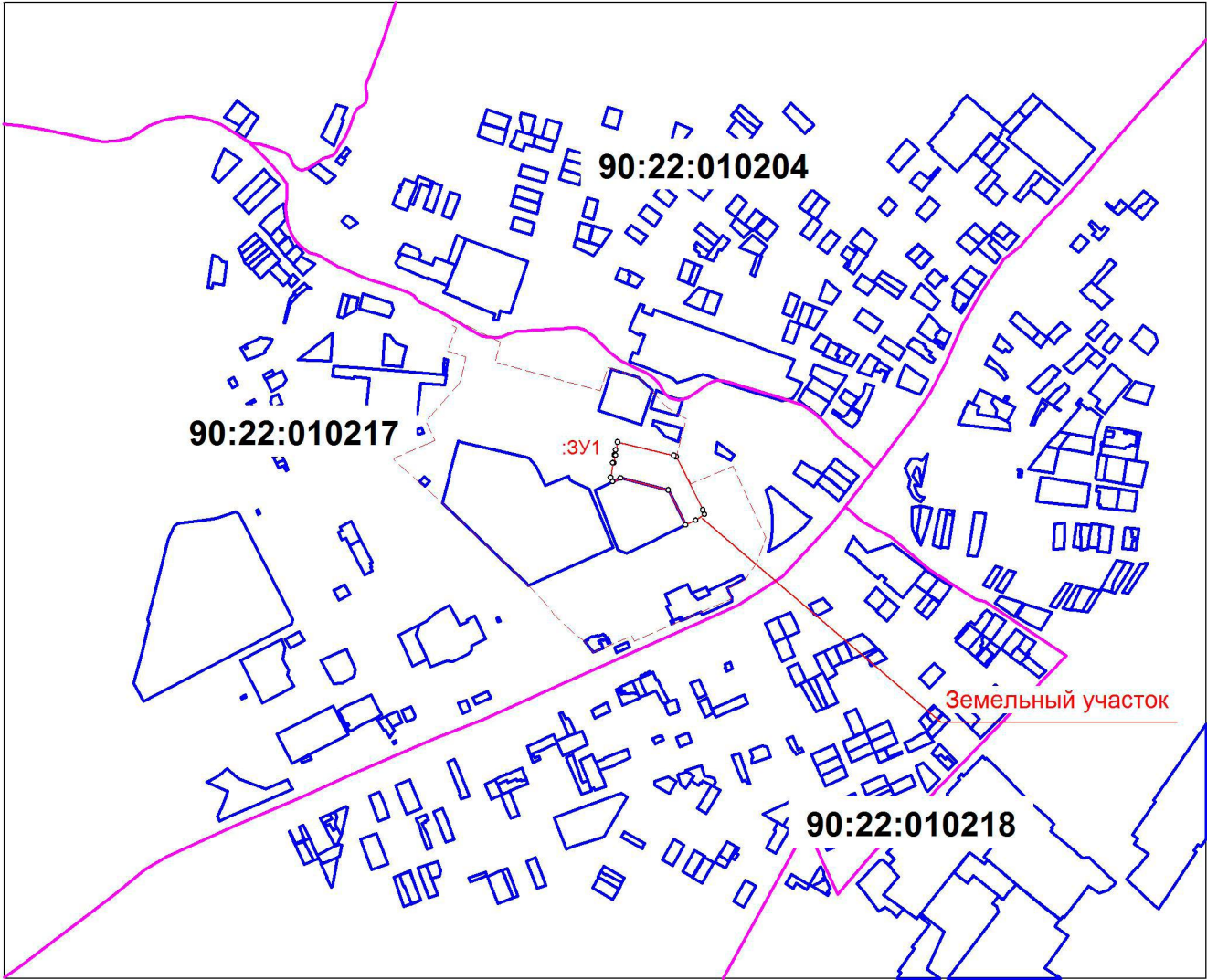
Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий. На проектируемой территории расположены Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, Охранные зоны систем газоснабжения, Охранные зоны систем теплоснабжения.

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:1000



- Условные обозначения:
- 3 2 - граница земельного участка с характерными точками
 - 4 1 - границы земельных участков на КПТ
 - :433 - кадастровый номер земельного участка
 - :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
 - красные линии согласно проекту улично-дорожной сети г. Симферополя
 - линии отступа от красных линий

Схема расположения земельного участка в границах
элемента планировочной структуры (квартале)
М 1:5000



- Условные обозначения:
- граница земельного участка
 - граница кадастрового квартала
 - границы земельных участков на КПТ
 - :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
 - красные линии согласно проекту улично-дорожной сети г. Симферополя

Границы зон действия публичных сервитутов в границах проекта межевания отсутствуют

Границы территорий объектов культурного наследия в границах проекта межевания отсутствуют

		Подпись	Дата	
Начальник	Солдатенко Л.Л.			
				Республика Крым, г. Симферополь, проспект Победы, 76
				Масштаб Лист Листов
Выполнил	Канищев М.С.			Проект межевания территории 1:1000 1 1
				Чертеж межевания территории ООО "Земельный проектно-правовой центр"