

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХ-Е



Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства
№ 0095-10 от 08.09.2011 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

для обслуживания объекта "Многоквартирный жилой дом"
(одноэтажный), расположенный по адресу: Российская Федерация,
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая, 4

Шифр проекта: 053.17-ПМТ

Заказчик

Главный инженер проекта

Клименко А.В.

г. Симферополь - 2017г.

Обозначение	Наименование	Примечание	2
053.17-ПМТ.С	Содержание	2	
053.17-ПМТ	Текстовая часть:		
	Пояснительная записка	3-5	
	Основные характеристики участка	6	
	Ведомость координат поворотных точек	6	
053.17-ПМТ	Графическая часть:		
	Чертеж межевания территории	7	
	Чертежи расположения зон с особыми условиями использования территории	8-10	
	Приложения:		
	- Постановление Администрации г. Симферополя №2789, от 17.08.2017г.		
	- Протокол №5 Очного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по адресу: г. Симферополь, ул. Садовая, 4 от 21.09.2017 г.		
	- Правоустанавливающие документы о праве собственности на объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка		
	- Кадастровые паспорта на объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка		
	- Технические паспорта на объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка		

						053.17-ПМТ.С		
						Проект межевания территории для обслуживания объекта "Многоквартирный жилой дом" (одноэтажный), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая 4		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА			
Выполнил		Клименко А.В.				СТАДИЯ		
						ЛИСТ		
						ЛИСТОВ		
						П		
						1		
						1		
Проверил		Клименко А.В.				Содержание		
						ARH-DESIGN PROJECT GROUP АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТОРНОЕ БЮРО 		

1. Пояснительная записка

Проект межевания территории для обслуживания объекта «Многоквартирный жилой дом (одноэтажный)», расположенный по улице Садовая, 4 в городе Симферополе Республики Крым, разработан ООО «Арх-Е» на основании постановления Администрации города Симферополя от 17 августа 2017 г № 2789 и договора № 52-2017 от 05.09.2017 на разработку проекта межевания.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования городской округ Симферополь в границах кадастрового квартала 90:22:010217 на землях населенных пунктов. На образуемом земельном участке площадью 1468 кв. м, располагается здание - многоквартирный одноэтажный жилой дом и хозяйственные постройки.

Образование земельного участка производится из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации и 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

						053.17-ПМТ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	3
Выполнил	Клименко А.В.					Пояснительная записка		
Проверил	Клименко А.В.							
						000 «АРХ-Е»		

Крым") расположен в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками.

В зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов

Согласно фактическому использованию земельного участка, с учетом имеющейся многоквартирной малоэтажной застройки, устанавливается вид разрешенного использования земельного участка 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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.

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.

В силу ч.1 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2004г, постановления конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 г. № 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме сформированного и

						Лист
						053.17-ПМТ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1

поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая, 4 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного малоэтажного жилого дома.

Формируемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования - ул. Садовая и ул. Троллейбусная.

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.

-Постановление Администрации города Симферополя от 17 августа 2017 г. № 2789

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 36-ФЗ;

- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации № 189 - ФЗ от 29.12.29.12.2014;

- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03 июля 2015 г № 218-ФЗ;

- Временные правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные 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").

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2. Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010217
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая 4
Площадь участка	1468 м кв.
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

3. Расчет нормативных размеров земельных участков в condominiums

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiums», минимальный нормативный размер земельного участка в condominiume определяется по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{зд}}$$

Где:

$S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в condominiume, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в condominiume, м²

$U_{\text{зд}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А, СП 30-101-98).

Общая площадь квартир в составе домовладения по адресу Садовая, 4 составляет **281,1 кв.м ($S_{\text{к}}$)**

Согласно таблице приложения А, СП 30-101-98 - удельный показатель земельной доли для указанного здания в соответствии с СП 42.13330.2016, при жилищной обеспеченности 18м²/чел составит **0,92 ($U_{\text{зд}}$)**

Следовательно минимальный нормативный размер земельного участка в condominiume составит: **281,1 м.кв * 0,92 = 258,61 м. кв**

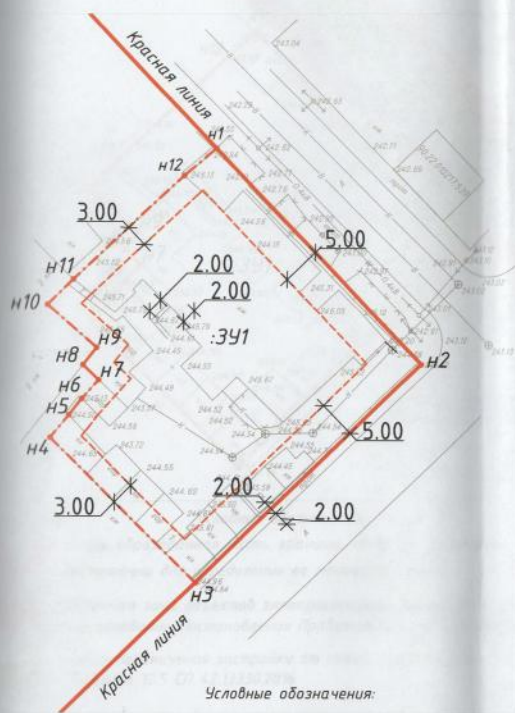
						053.17-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

4. Ведомость координат поворотных точек

Обозначение характер- ных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	4973060.00	5190495.07
н2	4973032.03	5190521.61
н3	4973003.78	5190492.49
н4	4973022.60	5190473.66
н5	4973025.52	5190476.06
н6	4973027.63	5190477.71
н7	4973030.06	5190479.92
н8	4973032.03	5190477.86
н9	4973034.25	5190479.63
н10	4973039.82	5190473.27
н11	4973043.09	5190476.60
н12	4973056.47	5190490.91
н1	4973060.00	5190495.07

						053.17-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

Чертеж межевания территории
М 1:500



Условные обозначения:

- 391 - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 391 - Граница кадастрового квартала
- 391 - Обозначение образуемого ЗУ
- n1 - Вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Ж-1 - Территориальная зона на карте градостроительного зонирования
- 391 - Красные линии
- 391 - Линии регулирования застройки

Схема расположения земельного участка
в границах элемента планировочной структуры
М 1:20000



Основные характеристики участка	
Адрес ЗУ	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая 4
Площадь ЗУ	1468 кв.м
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

Схема расположения земельного участка
на карте градостроительного зонирования



Испрашиваемый земельный участок

Территории объектов культурного наследия
в пределах ПМТ - отсутствуют

Зоны действия публичных сервитутов
в пределах ПМТ - отсутствуют

						053.17-ПМТ		
						Проект межевания территории для обслуживания объекта "Многоквартирный жилой дом" (одноэтажный), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Садовая 4.		
ИЗМ.	КОЛ.	ЛИСТ	М.	ДОК.	ПОДПИСЬ	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Выполнил					Клименко А.В.	П	1	2
Проверил					Клименко А.В.	Чертеж межевания территории		