

ООО «ТосноСтройИзыскания»

г. Тосно, пр. Ленина, д.60, оф.203

Тел./факс 8(81361)20-137

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
для уточнения границ земельных участков  
под многоквартирными домами,  
расположенными по адресам: г.Чудово,  
ул. Новгородская, д. 1, г. Чудово,  
ул. Новгородская, д. 3, г. Чудово,  
ул. Титова, д. 12, г. Чудово, ул. Титова, д. 14**

заказчик: Администрация Чудовского  
муниципального района

ТОМ 1.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Тосно  
2021 г.

ООО «ТосноСтройИзыскания»

г. Тосно, пр. Ленина, д.60, оф.203

Тел./факс 8(81361)20-137

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
для уточнения границ земельных участков  
под многоквартирными домами,  
расположенными по адресам: г.Чудово,  
ул. Новгородская, д. 1, г. Чудово,  
ул. Новгородская, д. 3, г. Чудово,  
ул. Титова, д. 12, г. Чудово, ул. Титова, д. 14**

заказчик: Администрация Чудовского  
муниципального района

ТОМ 1.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

В.А. Жолудев

Инженер проекта

Г.А. Ильюшина

Руководитель изыскательских работ

А.В. Пестов

Тосно  
2021 г.

<b>Состав проекта</b>	
<b>№ тома</b>	<b>Наименование</b>
<b>1</b>	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>		
№ п/п	Наименование	Стр.
1	Общие положения	4
1.1.	Цель разработки проекта межевания территории	5
1.2.	Основные задачи проекта межевания территории	5
1.3.	Формирование земельных участков под многоквартирные жилые дома	6
2	Текстовая часть проекта межевания территории	10
2.1.	Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участков, видов разрешенного использования	10
2.2.	Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	10
2.3.	Вид разрешенного использования уточняемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом	10
2.4.	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)	11
2.5.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон	11
2.6.	Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих уточнению в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в виде списка координат характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости	12
<b>Графические материалы</b>		
1	Чертеж межевания территории	15

## 1. Общие положения

Проект межевания территории для уточнения границ земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресам: Новгородская область, р-н. Чудовский, г. Чудово, ул. Новгородская, д. 1, г. Чудово, ул. Новгородская, д. 3, г. Чудово, ул. Титова, д. 12, г. Чудово, ул. Титова, д. 14, разработан ООО «ТосноСтройИзыскания» согласно муниципальному контракту с администрацией Чудовского муниципального района № 31-ЭА от 05.04.2021 г., техническому заданию на разработку проекта межевания части территории кадастрового квартала 53:20:0100207 (примерная площадь 2 га) с проведением топографической съемки М 1:500 для уточнения границ земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чудово, ул. Новгородская, д. 1, г. Чудово, ул. Новгородская, д.3, г. Чудово, ул. Титова, д.12, г. Чудово, ул. Титова, д.14 и постановлению администрации Чудовского муниципального района от 04.03.2021 № 176 «О подготовке проекта межевания территории».

Проект межевания территории для уточнения границ земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресам: Новгородская область, р-н. Чудовский, г. Чудово, ул. Новгородская, д. 1, г. Чудово, ул. Новгородская, д. 3, г. Чудово, ул. Титова, д. 12, г. Чудово, ул. Титова, д. 14, разработан в виде отдельного документа в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе, устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью уточнения границ земельных участков под многоквартирными домами и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
6. СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;
7. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Чудово Чудовского муниципального района, утвержденные решением Совета депутатов города Чудово от 29.11.2012 № 181 с внесением изменений, утвержденных решением Совета депутатов города Чудово от 07.07.2016 № 51 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Чудово»;

8. Генеральный план городского поселения город Чудово, утвержденный решением Совета депутатов города Чудово от 09.12.2011 №114 (в редакции решения от 30.06.2016 №48 «О внесении изменений в Генеральный план города Чудово»);
9. Кадастровый план территории квартала 53:20:0100207 от 27 апреля 2021 г. № 99/2021/389964464;
10. Кадастровый план территории квартала 53:20:0000000 от 16 февраля 2021 г. № КУВИ-002/2021-13306505.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

### **1.1. Цель разработки проекта межевания территории**

1. Установление границ земельных участков.
2. Формирование границ земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

## 1.2. Основные задачи проекта межевания территории

1. Формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов.
2. Координирование объектов землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.
4. Установление адресов образуемых земельных участков.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения многоквартирных домов.

## 1.3. Формирование земельных участков под многоквартирные жилые дома

Проектом предусматривается формирование границ земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами. При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из ФГИС о границах смежных земельных участков.

Границы проектируемых земельных участков приняты с учётом сложившейся застройки и фактического землепользования.

Проектом предусматривается формирование земельных участков, фактически занятых многоквартирными жилыми домами по адресам: г. Чудово,

- ул. Новгородская, д. 1, кадастровый номер земельного участка 53:20:0100207:1, площадь по сведениям ЕГРН 6250 кв.м, на земельном участке фактически расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 53:20:0000000:555;
- ул. Новгородская, д. 3, кадастровый номер земельного участка 53:20:0100207:2, площадь по сведениям ЕГРН 5400 кв.м, на земельном участке фактически расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 53:20:0000000:561;
- ул. Титова, д. 12, кадастровый номер земельного участка 53:20:0100207:3, площадь по сведениям ЕГРН 4860 кв.м, на земельном участке фактически расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 53:20:0100207:12;
- ул. Титова, д. 14, кадастровый номер земельного участка 53:20:0100207:4, площадь по сведениям ЕГРН 4063 кв.м, на земельном участке фактически расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 53:20:0100207:16.

В ходе анализа проектируемой территории были установлены фактические границы и площади уточняемых земельных участков. Площади земельных участков по фактическому использованию с учётом градостроительных норм уменьшились, но разница в площадях между данными по сведениям ЕГРН и фактическими не превышают 10%, кроме земельного участка по адресу ул. Титова, д. 12, т.к. по фактическому использованию земельный участок ограничен территорией общего пользования. Площадь по сведениям ЕГРН составляет 4860

кв.м, а площадь по проекту – 4262 кв.м, разница в площадях составляет 598 кв.м (12,3%).

Проектируемые объекты расположены в границах кадастрового квартала 53:20:0100207 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж.2» - зона среднеэтажной жилой застройки.

Зона среднеэтажной жилой застройки выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 8 этажей включительно) преимущественно многоквартирного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Градостроительным регламентом данной зоны допускается среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) в составе основных разрешённых видов использования.

Для данного вида разрешённого использования допускается размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж.2:

Среднеэтажная жилая застройка:	
- минимальный размер земельного участка – (на одну квартиру, домовладение);	0,003 га
- максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.:	
- при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков;	10 га
- при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками;	20 га

Максимальный процент застройки объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками в границах земельного участка составляет 70%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляют 1 метр.

Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома – 5 метров.

до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки – 3 метра.

Красные линии установлены в соответствии с требованиями п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

### Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
21	643858.05	2203156.32
2	643914.68	2203219.97
3	643855.12	2203272.09
4	643850.50	2203272.62
5	643839.48	2203274.28
6	643818.62	2203275.95
7	643817.86	2203274.03
8	643806.18	2203271.42
22	643773.60	2203265.66
12	643765.14	2203263.38
13	643752.66	2203259.36
14	643746.71	2203258.03
48	643730.44	2203254.41
47	643724.28	2203250.78
46	643711.86	2203262.48
45	643688.97	2203241.55
44	643751.19	2203183.04
37	643808.01	2203273.04
38	643811.96	2203274.05
39	643812.85	2203274.73
40	643813.35	2203275.51
41	643817.47	2203288.06
42	643824.89	2203306.91
43	643809.93	2203321.10
25	643805.72	2203325.03
26	643792.77	2203337.42
27	643757.47	2203305.28
28	643727.97	2203278.38
29	643720.77	2203271.37
30	643716.40	2203267.00
31	643720.40	2203263.17
32	643726.06	2203258.51
33	643730.90	2203257.96
34	643753.82	2203263.18
35	643772.36	2203266.87

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и 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.

Принцип расчета площадей земельных участков, объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В границах проектирования присутствуют обременения (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры).

В пределах проектируемых границ уточняемых земельных участков под многоквартирные жилые дома объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Границы земельных участков, сформированные настоящим проектом, определены для оформления земельных участков под многоквартирными домами и признания их объектами недвижимости в установленном действующим законодательством порядке.

## 2. Текстовая часть проекта межевания

### 2.1. Перечень и сведения о площади уточняемого земельного участка

№	Кадастровый номер уточняемого земельного участка	Площадь уточняемого земельного участка кв.м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
1	53:20:0100207:1	6250	-	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5
2	53:20:0100207:2	4885	-	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5
3	53:20:0100207:3	4262	-	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5
4	53:20:0100207:4	3657	-	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5

### 2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

Образование земельных участков, предполагаемых к резервированию и (или) изъятию для государственных и муниципальных нужд, не планируется.

### 2.3. Вид разрешенного использования уточняемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом

Проектом межевания территории устанавливается вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Чудово Чудовского муниципального района, утвержденные решением Совета депутатов города Чудово от 29.11.2012 № 181 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования - город Чудово» с внесением изменений,

утвержденных решением Совета депутатов города Чудово от 07.07.2016 № 51 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Чудово» и Приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**2.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков)**

Лесные участки в границах проектирования отсутствуют

**2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяется в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон**

Общая площадь территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, составляет 19055 кв.м (1.9 га). Система координат МСК-53 зона 2.

**Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
18	643779.66	2203213.17
19	643830.47	2203165.92
20	643838.18	2203174.50
21	643858.05	2203156.32
1	643872.86	2203172.99
2	643914.68	2203219.97
3	643855.12	2203272.09
4	643850.50	2203272.62
5	643839.48	2203274.28
6	643818.62	2203275.95
7	643817.86	2203274.03
8	643806.18	2203271.42
9	643781.62	2203267.06

22	643773.60	2203265.66
12	643765.14	2203263.38
13	643752.66	2203259.36
14	643746.71	2203258.03
48	643730.44	2203254.41
47	643724.28	2203250.78
46	643711.86	2203262.48
45	643688.97	2203241.55
44	643751.19	2203183.04
18	643779.66	2203213.17
25	643805.72	2203325.03
26	643792.77	2203337.42
27	643757.47	2203305.28
28	643727.97	2203278.38
29	643720.77	2203271.37
30	643716.40	2203267.00
31	643720.40	2203263.17
32	643726.06	2203258.51
33	643730.90	2203257.96
34	643753.82	2203263.18
35	643772.36	2203266.87
36	643790.91	2203269.97
37	643808.01	2203273.04
38	643811.96	2203274.05
39	643812.85	2203274.73
40	643813.35	2203275.51
41	643817.47	2203288.06
42	643824.89	2203306.91
43	643809.93	2203321.10
23	643802.83	2203312.60
24	643797.94	2203316.77
25	643805.72	2203325.03

**2.6. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих уточнению в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в виде списка характерных точек границ земельных участков в системе координат, установленной для ведения ЕГРН**

Перечень координат поворотных точек границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 53:20:0100207:1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	643872.86	2203172.99
2	643914.68	2203219.97
3	643855.12	2203272.09
4	643850.50	2203272.62
5	643839.48	2203274.28
6	643818.62	2203275.95

7	643817.86	2203274.03
8	643806.18	2203271.42
9	643781.62	2203267.06
10	643847.66	2203204.69
11	643843.02	2203200.07
1	643872.86	2203172.99

Система координат МСК- 53 зона 2

Перечень координат поворотных точек границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 53:20:0100207:2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
12	643765.14	2203263.38
13	643752.66	2203259.36
14	643746.71	2203258.03
15	643761.06	2203245.72
16	643756.36	2203240.25
17	643782.41	2203216.08
18	643779.66	2203213.17
19	643830.47	2203165.92
20	643838.18	2203174.50
21	643858.05	2203156.32
1	643872.86	2203172.99
11	643843.02	2203200.07
10	643847.66	2203204.69
9	643781.62	2203267.06
22	643773.60	2203265.66
12	643765.14	2203263.38

Система координат МСК- 53 зона 2

Перечень координат поворотных точек границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 53:20:0100207:3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
23	643802.83	2203312.60
24	643797.94	2203316.77
25	643805.72	2203325.03
26	643792.77	2203337.42
27	643757.47	2203305.28
28	643727.97	2203278.38
29	643720.77	2203271.37
30	643716.40	2203267.00
31	643720.40	2203263.17
32	643726.06	2203258.51
33	643730.90	2203257.96
34	643753.82	2203263.18
35	643772.36	2203266.87

36	643790.91	2203269.97
37	643808.01	2203273.04
38	643811.96	2203274.05
39	643812.85	2203274.73
40	643813.35	2203275.51
41	643817.47	2203288.06
42	643824.89	2203306.91
43	643809.93	2203321.10
23	643802.83	2203312.60

Система координат МСК- 53 зона 2

Перечень координат поворотных точек границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 53:20:0100207:4

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
17	643782.41	2203216.08
16	643756.36	2203240.25
15	643761.06	2203245.72
14	643746.71	2203258.03
48	643730.44	2203254.41
47	643724.28	2203250.78
46	643711.86	2203262.48
45	643688.97	2203241.55
44	643751.19	2203183.04
17	643782.41	2203216.08

Система координат МСК- 53 зона 2