

УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации города Тулы

от _____ № _____

**Внесение изменений в проект
планировки и проект межевания
территории жилого комплекса
«Солнечный», расположенной в
Привокзальном районе города Тулы на
пересечении ул. Макаренко и ул. Седова**

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик
"ПрестижСтрой"

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр» (ООО «ВЕДИ»)

Проект межевания территории
Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Генеральный директор
ООО «ВЕДИ»



(Подпись, МП)

Ю.В. Елисеева

Тула, 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»

СОСТАВ
проекта межевания территории

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
	Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	6	3-8
2	Ведомость вычисления площади земельных участков, образование которых предусмотрено проектом	4	9-12
3	Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории	2	13-14
	Графическая часть		
1	Основной чертеж	1	15

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса «Солнечный», расположенной в Привокзальном районе города Тулы на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова выполнено:

- в соответствии с договором №1640/22 от 31.01.2022 г. по выполнению работ по подготовке проекта межевания части квартала, местоположение которого: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Макаренко, ул. Седова;
- согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;
- на материалах топографического плана масштаба 1:500.

Наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми составлен проект межевания территории:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№71:30:020621 от 30.03.2022 № КУВИ-001/2022-45535064, предоставлена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области;
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2022 г.);
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019);

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022 г.);
- Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр) (ред. от 19.12.2019 г.);
- Федеральный закон от 23.03.2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования» (в действующей редакции);
- Постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» от 24.02.2021 г. № 312;
- Постановление администрации города Тула №221 от 06.04.2022 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула №312 от 24.02.2021»;
- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 (в редакции решений Тульской городской Думы от 25.10.2017 №43/1058, от 12.12.2017 №45/1112, №45/1113, от 31.01.2018 №47/1153, 28.02.2018 №48/1193, 48/1214, от 28.03.2018 №49/1223, №49/1225, от 30.05.2018 №52/1283, 52/1285, от 31.08.2018 №56/1362, от 26.09.2018 №57/1370, №57/1371, №57/1372, №57/1374, №57/1376, №57/1378, №57/1380, №57/1382, от 28.11.2018 №59/1437, №59/1438, от 26.12.2018 №61/1466, №61/1468, от 30.10.2019 №3/22, от 25.12.2019 №6/90, от 23.06.2020 №11/219, от 15.07.2020 №12/237, 12/239, от 23.09.2020 №14/282, от 28.10.2020 №15/324, от 27.01.2021 №19/401, от 28.07.2021 №:25/539, от 30.03.2022 № 34/747);

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

- Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Анализ существующего положения

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, граничит с улицей Макаренко и ул. Седова в Привокзальном районе города Тулы.

Территория межевания ограничена:

- ❖ - с северо-востока – улица Седова;
- ❖ - с запада – территория гаражно-строительного кооператива;
- ❖ - с юга – улица Макаренко;
- ❖ - с северо-запада – земли общего пользования.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 71:30:020621.

Проектное решение

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Определение координат и средней квадратической погрешности положения характерных точек земельного участка производилось методом спутниковых геодезических измерений.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg).

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Тула планируемая территория расположена в зонах Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности, О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона, О-1-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона застройки общегородского значения, Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры.

Земельный участок :ЗУ1; :ЗУ2; :ЗУ3 образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок :ЗУ4 образуется путем перераспределения земельного участка с К№71:30:020621:8824 и земель, находящихся в государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ1 сформирован в увеличенных границах с целью соблюдения рациональности использования земель, а именно учитывая границы территориальных зон и фактическую ситуацию на местности. Для формирования земельного участка :ЗУ1 необходимо снять с кадастрового учета земельный участок с К№71:30:020621:71, который стоит на кадастровом учете с нарушением градостроительных регламентов, а именно с пересечением красной линии. Считаем целесообразным снять с государственного кадастрового учета земельный участок с К№71:30:020621:71, расположенного по адресу: обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Макаренко, дом 13, корпус 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для временного размещения некапитального объекта: автостоянка, площадью 1020 кв.м.

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с 71:30:020621:8824 и земель, находящихся в государственной собственности с целью исключения вкрапливания, а также в связи со сложившейся застройкой квартала, данный участок используется как часть автомобильной дороги. Также в результате перераспределения земельного участка необходимо внести изменения в вид разрешенного использования образуемого земельного участка с :ЗУ4. При постановке на кадастровый учет 10.03.2016 земельному участку с К№71:30:020621:8824 был присвоен вид разрешенного использования земельного участка «Магазины (для строительства объектов организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров)». В связи со сложившимся использованием земельного участка считаем целесообразным изменить вид разрешенного использования земельного участка с К№71:30:020621:8824 на «улично-дорожная сеть».

Земельный участок :ЗУ3 сформирован под фактическим пешеходным тротуаром, через который осуществляется подход к территории ЖК «Солнечный».

Доступ к образуемым земельным участкам :ЗУ1; :ЗУ3; :ЗУ4 осуществляется через земли общего пользования.

Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ2 осуществляется через земельный участок :ЗУ4.

Предельные размеры образуемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2; :ЗУ3 и :ЗУ4 в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула не установлены.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков, а именно:

№ п/п	Обозначение участка	Местоположение	Площадь, кв.м	Категория земель	Способ образования	Вид разрешенного	Код*
-------	---------------------	----------------	---------------	------------------	--------------------	------------------	------

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

						использова ния	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ЗУ1	Тульская область, город Тула, ул. Макаренко	1633	земли населенных пунктов	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Магазины	4.4
2	ЗУ2	Тульская область, город Тула, ул. Макаренко	3150	земли населенных пунктов	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Магазины, деловое управление	4.4 4.1
3	ЗУ3	Тульская область, город Тула, ул. Макаренко	1138	земли населенных пунктов	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Благоустройство территории	12.0.2
4	ЗУ4	г. Тула, Привокзальный район, по ул. Седова	1249	земли населенных пунктов	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с КМ [№] 71:30:020621:8824 и земель, находящихся в государственной собственности	Улично-дорожная сеть	12.0.1

*В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

**2. ВЕДОМОСТЬ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, ОБРАЗОВАНИЕ КОТОРЫХ ПРЕДУСМОТРЕНО
ПРОЕКТОМ**

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ1
(S = 1633 кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
1	741331.54	258990.16	0.10
2	741330.64	259002.37	0.10
3	741330.12	259005.77	0.10
4	741327.64	259028.26	0.10
5	741300.56	259025.14	0.10
6	741294.13	259025.47	0.10
7	741293.39	259021.67	0.10
8	741290.12	259020.62	0.10
9	741291.57	259009.02	0.10
10	741289.46	259006.69	0.10
11	741283.87	259004.60	0.10
12	741283.68	259004.39	0.10
13	741286.81	258984.16	0.10

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ2
(S = 3150 кв.м)

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
24	741338.63	259267.26	0.10
23	741337.99	259284.67	0.10
28	741326.84	259282.42	0.10
29	741320.98	259284.08	0.10
30	741320.29	259286.74	0.10
31	741309.52	259286.34	0.10
32	741307.37	259305.16	0.10
33	741315.98	259309.02	0.10
34	741313.08	259324.11	0.10
35	741310.33	259337.76	0.10
36	741300.85	259350.59	0.10
37	741298.29	259337.11	0.10
38	741290.18	259324.96	0.10
39	741270.14	259325.72	0.10
40	741270.71	259266.58	0.10

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУЗ
(S = 1138 кв.м)

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
40	741270.71	259266.58	0.10
39	741270.14	259325.72	0.10
41	741267.04	259325.84	0.10
42	741256.42	259318.19	0.10
43	741242.97	259266.30	0.10

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ4
(S = 1249 кв.м)

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
14	741407.20	259316.46	0.10
15	741394.02	259328.92	0.10
16	741392.33	259327.48	0.10
17	741390.10	259324.44	0.10
18	741387.84	259320.08	0.10
19	741388.76	259319.39	0.10
20	741365.50	259285.27	0.10
21	741353.76	259287.22	0.10
22	741347.61	259286.62	0.10
23	741337.99	259284.67	0.10
24	741338.63	259267.26	0.10
25	741368.63	259267.56	0.10
26	741368.35	259275.56	0.10
27	741400.34	259309.35	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

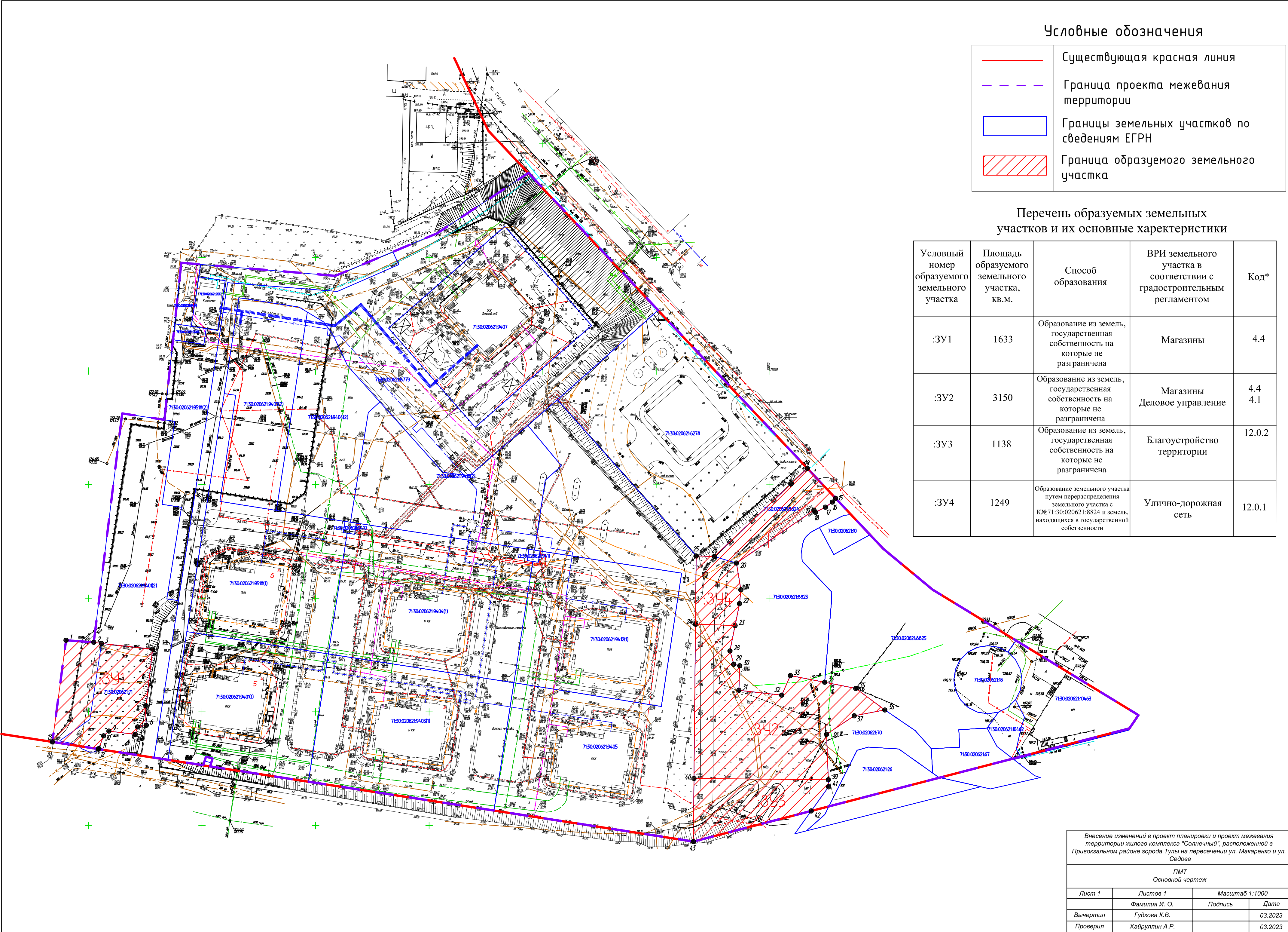
**3. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	741286.81	258984.16
2	741331.54	258990.16
3	741330.64	259002.37
4	741431.36	259014.87
5	741428.56	259033.46
6	741470.76	259038.00
7	741497.65	259040.89
8	741496.93	259049.40
9	741491.88	259108.68
10	741502.46	259134.03
11	741510.59	259153.51
12	741537.22	259193.75
13	741476.82	259250.76
14	741407.20	259316.46
15	741394.02	259328.92
16	741386.82	259335.69
17	741377.94	259344.09
18	741371.74	259349.95
19	741353.78	259371.66
20	741331.43	259408.31
21	741298.57	259462.25
22	741292.73	259458.26
23	741280.32	259410.35
24	741279.42	259406.93
25	741256.42	259318.19
26	741242.97	259266.30
27	741269.31	259096.84
28	741276.02	259053.59
29	741279.48	259054.64

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

30	741280.35	259051.77
31	741276.55	259050.59
32	741278.91	259035.08
33	741279.87	259028.90
34	741283.68	259004.39



Условные обозначения

	Существующая красная линия
	Граница проекта межевания территории
	Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
	Граница образуемого земельного участка

Перечень образуемых земельных участков и их основные харектеристики

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования	ВРИ земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом	Код*
:ЗУ1	1633	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Магазины	4.4
:ЗУ2	3150	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Магазины Деловое управление	4.4 4.1
:ЗУ3	1138	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Благоустройство территории	12.0.2
:ЗУ4	1249	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№71:30:020621:8824 и земель, находящихся в государственной собственности	Улично-дорожная сеть	12.0.1

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса "Солнечный", расположенной в Привокальном районе города Тулы на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова

ПМТ Основной чертеж			
Лист 1	Листов 1	Масштаб 1:1000	
	Фамилия И. О.	Подпись	Дата
Вычертил	Гудкова К.В.		03.2023
Проверил	Хайруллин А.Р.		03.2023