



УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации города Тулы

от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Болдина, Зои Космодемьянской,
Московская и Орловская в Привокзальном районе
города Тулы

Том 1.

Основная часть.

2031-2024-ПМТ-1

2024 г.



ООО "ВЕДИ"
ИНН 7106024460, ОГРН 1157154012861
тел.: (4872) 79-43-00, 79-45-67
300028, Россия, обл. Тульская, г. Тула, ул.
Макаренко, д.28
mail:info@ooovedi.ru
www.ooovedi.ru

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Болдина, Зои Космодемьянской,
Московская и Орловская в Привокзальном районе
города Тулы**

Том 1.

Основная часть.

2031-2024-ПМТ-1

Генеральный директор




(подпись, МП)

Ю.В. Елисеева

г. Тула, 2024 г.

СОСТАВ проекта межевания территории

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
	Текстовая часть		4
1	Пояснительная записка	5	5-9
2	Ведомость вычисления площади земельных участков, образование которых предусмотрено проектом	3	10-12
3	Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории	1	13
	Графическая часть		14
1	Основной чертеж	1	15
2	Чертеж проекта межевания	1	16

Должность	ФИО	Подпись	Дата	2031-2024-ПМТ		
Ген. директор	Елисеева Ю.В.				Стадия	Лист
Гл. инженер	Хайруллин А.Р.				П	3
Исполнитель	Гудкова К. В.				 ВЕДИ кадастр	

Раздел 1.
Проект межевания территории.
Текстовая часть.

						2031-2024-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории выполнен:

- в соответствии с Договором подряда №2031/23 от 28.08.2023 г. по выполнению работ по подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Болдина, Зои Космодемьянской, Московская и Орловская в Привокзальном районе города Тулы;
- 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№71:30:020622 от 20.03.2023 КУВИ-001/2023-66982255, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на земельный участок с К№ 71:30:020622:55 от 18.01.2024 № КУВИ-001/2024-17175014, предоставлена филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на земельный участок с К№ 71:30:020622:19 от 18.01.2024 № КУВИ-001/2024-17175953, предоставлена филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на помещение с К№ 71:30:020622:632 от 18.01.2024 № КУВИ-001/2024-17176592, предоставлена филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на земельный участок с К№ 71:30:020622:96 от 18.01.2024 № КУВИ-001/2024-17189004, предоставлена филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 25.12.2023 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);
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023 г.);

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

- 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 №553 от 12.10.2023 «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, от 20.07.2022 №38/830, от 26.10.2022 №41/887, от 14.07.2023 №51/1157, от 27.09.2023 №53/1174);
- 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".

1.1 Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, ограничена улицами Болдина, Зои Космодемьянской, Московская и Орловская в Привокзальном районе города Тулы.

Территория межевания ограничена:

- ❖ - с севера – ул. Орловская;

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

- ❖ - с востока – ул. Болдина;
- ❖ - с юга – ул. Зои Космодемьянской;
- ❖ - с запада – ул. Московская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 71:30:020622.

1.2 Проектное решение

Проект межевания территории выполнен в соответствии с п. п. 1 п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому для определения местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется подготовка проекта межевания территории.

Статьей 39.28 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда допускается перераспределение земельного участка, являющегося частной собственностью, и земельного участка, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

Одним из случаев, в которых допускается перераспределение земель (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлен подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, которой предусматривается возможность перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Образование земельного участка :ЗУ1 (площадью 1654 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:55, обусловлено в целях исключения вклинивания и вкрапливания.

Также, принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ, образуемый земельный участок :ЗУ1 будет соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации.

На основании изложенного земельный участок :ЗУ1 предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с К№71:30:020622:55, находящегося в частной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с К№71:30:020622:64, находящегося в частной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 предстоит образовать путем образования земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности. В границах земельного участка :ЗУ3 расположен дом блокированной застройки, расположенный по адресу: обл. Тульская, г. Тула,

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

р-н Привокзальный, ул. Московская, 29. Границы сформированы с учетом красной линии и границ смежных земельных участков.

Земельный участок :ЗУ4 предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с К№71:30:020622:27, находящегося в частной собственности.

Земельные участки, перераспределяемые из земель, государственной собственности, к земельным участкам :ЗУ1; :ЗУ2; :ЗУ4 нельзя предоставить в качестве самостоятельных земельных участков, так как их площадь и габариты не позволяют разместить на них самостоятельные объекты капитального строительства с учетом градостроительных норм и правил, а также обеспечить беспрепятственный доступ со стороны земель общего пользования.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

Планируемая территория расположена в границах территориальной зоны Ж-1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах кадастрового квартала 71:30:020622.

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

Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg). Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

Проектом межевания территории предусмотрено образование и изменение земельных участков, а именно:

№ п/п	Обозначение участка	Местоположение	Площадь, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования/Код	Способ образования
1	2	3	4	5	6	
1	:ЗУ1	обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Болдина, дом 88	1654	земли населенных пунктов	Магазины/4.4	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№71:30:020622:55 площадью 1407 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 247 кв.м
3	:ЗУ2	обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Московская,	549	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства/2.1	Образование земельного участка путем перераспределения земельного

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

		31				участка с К№71:30:020622:64 площадью 537 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 12 кв. м
4	:ЗУ3	обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Московская, 29	693	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка/2.3	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности
5	:ЗУ4	обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Московская, дом 25	610	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства/2.1	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№71:30:020622:27 площадью 603 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 7 кв. м

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

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

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ1
(S = 1654кв.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
67	742182.25	259675.55	0.10
27	742183.58	259685.23	0.10
12	742183.76	259686.96	0.10
11	742184.06	259689.65	0.10
10	742184.51	259693.82	0.10
9	742185.32	259702.33	0.10
8	742185.54	259704.63	0.10
7	742185.10	259704.68	0.10
6	742185.70	259708.63	0.10
5	742186.45	259713.58	0.10
н1	742186.49	259713.85	0.10
н2	742145.59	259720.07	0.10
17	742145.45	259718.94	0.10
18	742145.08	259715.96	0.10
19	742144.94	259714.82	0.10
20	742144.09	259714.88	0.10
21	742144.02	259714.42	0.10
22	742141.29	259695.50	0.10
23	742139.36	259682.03	0.10
24	742160.76	259678.28	0.10
25	742167.57	259677.66	0.10
67	742182.25	259675.55	0.10

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ2
(S =549 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
56	742111.49	259650.78	0.10
49	742114.81	259678.57	0.10
48	742096.16	259680.54	0.10
н5	742095.30	259680.64	0.10
55	742091.42	259653.94	0.10
56	742111.49	259650.78	0.10

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ3
(S = 693 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
70	742135.73	259646.94	0.10
69	742136.36	259656.35	0.10
68	742136.48	259657.08	0.10
45	742138.61	259676.04	0.10
54	742131.88	259676.74	0.10
53	742128.96	259677.28	0.10
52	742119.92	259678.41	0.10
51	742119.88	259678.17	0.10
50	742117.51	259678.50	0.10
49	742114.81	259678.57	0.10
56	742111.49	259650.78	0.10
70	742135.73	259646.94	0.10

						2031-2024-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ4
(S = 610 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
62	742196.81	259667.66	0.10
63	742181.50	259670.11	0.10
64	742176.37	259670.93	0.10
65	742171.77	259642.19	0.10
66	742171.71	259641.51	0.10
57	742192.15	259638.57	0.10
58	742195.28	259658.09	0.10
59	742194.33	259658.24	0.10
60	742194.85	259661.82	0.10
61	742195.85	259661.66	0.10
62	742196.81	259667.66	0.10

						2031-2024-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12

3. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

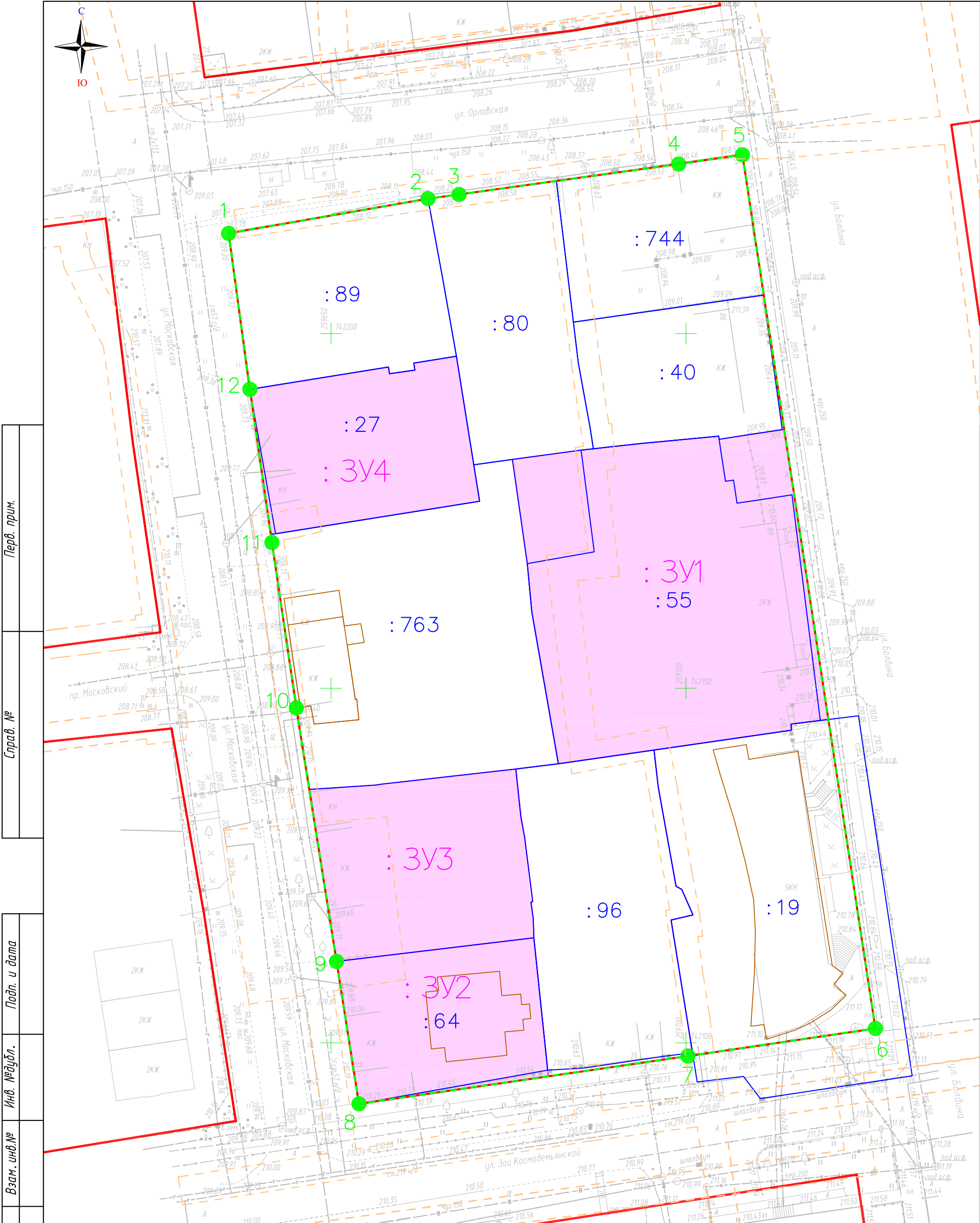
Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	742214.12	259635.57
2	742219.02	259663.67
3	742219.61	259668.04
4	742223.90	259698.97
5	742225.20	259707.97
6	742102.04	259726.70
7	742098.22	259700.76
8	742091.42	259653.94
9	742111.49	259650.78
10	742147.24	259645.11
11	742170.55	259641.67
12	742192.15	259638.57
1	742214.12	259635.57

						1638-2022-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		13

Раздел 2.
Проект межевания территории.
Графическая часть.

						2031-2024-ПМТ-1	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№	Инв. №докл.	Подп. и дата	Справ. №	Перв. прим.

Условные обозначения:					Основной чертеж				
— граница участка по сведениям ЕГРН					Система координат: МСК–71.1. Система высот: Балтийская 1977г.				
3У1 – граница образуемого земельного участка									
— существующая красная линия									
- - - - - граница проекта межевания территории									
● 1 – характерная точка границы проекта межевания территории									
- - - - - граница ЗОУИТ									
Изм	Лист	№ докум.	Погн.	Дата	Проект межевания территории, ограниченного улицами Болдина, Зои Космодемьянской, Московская и Орловская		Стадия	Лист	Листов
Ген.директор		Елизеева Ю.В.		01.2024			РП	15	17
Исполнитель		Гудкова К.В.		01.2024					
Проверил		Хайруллин А.Р.		01.2024	Заказчик: ООО "Магазин № 64"		ООО "ВЕДИ" г.Тула ИНН 7106024460 Лицензия: СРО Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» – (СРО-И-001-28042009)		
					Договор: 2031/23				

This is a detailed cadastral map of a land parcel. The map features several key elements:

- Area Measurements:** Various numerical values are scattered across the map, likely representing area measurements in different units. These include:
 - :89, :80, :40, :744, :27, :18, :55, :763, :4377, :745, :35, :96, :120, :19, :977, :979, :978, :743, :64, :770, :38, :20, :37, :26, :25, :24, :22, :21, :34, :33, :32, :31, :30, :29, :28, :27, :26, :25, :24, :23, :22, :21, :20, :19, :18, :17, :16, :15, :14, :13, :12, :11, :10, :9, :8, :7, :6, :5, :4, :3, :2, :1.
- Boundary Points:** Numerous points are marked along the boundaries of the parcel, labeled with numbers (1 through 51) and letters (H1 through H12). These points define the shape and extent of the land.
- Red Hatched Area:** A large, irregularly shaped area is filled with red diagonal hatching. This area is bounded by points 1 through 37 and 45 through 51. It appears to be a specific zone of interest or a designated area within the parcel.
- Annotations:** Several text annotations are present, including:
 - :35 (near point 35)
 - :3Y4 (near point 27)
 - :3Y1 (near point 45)
 - :3Y3 (near point 26)
 - :3Y2 (near point 37)
 - :71:30:020622 (a large blue text label in the upper right)
- Map Orientation:** A north arrow is located in the top left corner, pointing towards the top of the map.

The map is a technical drawing, likely a cadastral plan, used for land management and legal purposes. It provides a clear visual representation of the land parcel's boundaries, area, and internal features.

Условные обозначения

- Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- ЗУ1 - Образуемый земельный участок
- 262 - Кадастровый номер сооружения
- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- Граница территориальной зоны
- Образуемые земельные участки