

**УТВЕРЖДЕН**  
**постановлением**  
**администрации города Тулы**

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Проект межевания территории**  
**в п. ВНИИКОП муниципального образования**  
**город Тула**

**Заказчик:** Управление градостроительства и архитектуры  
администрации города Тулы

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

**Том 1. Основная (утверждаемая) часть**

Генеральный директор  
ООО «ВЕДИ»



Ю.В. Елисеева

(Подпись, МП)

г. Тула, 2023 г.

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**СОСТАВ  
проекта межевания территории**

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
	<b>Текстовая часть</b>		
1	Пояснительная записка	7	3-9
2	Ведомость вычисления площади земельных участков, образование которых предусмотрено проектом	6	10-15
3	Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории	1	16
	<b>Графическая часть</b>		
1	Основной чертеж	1	17
2	Чертеж проекта планировки	1	18

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории выполнен:

- в соответствии с Контрактом №2023-10 от 04.04.2023 г. по выполнению работ по подготовке проекта межевания территории в п. ВНИИКОП муниципального образования город Тула;
- 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№71:14:010310 от 24.01.2023 № КУВИ-001/2022-9656707, предоставлена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на здание с К№ 71:14:010503:165 от 03.02.2023 № 99/2023/517220629, предоставлена ФГИС ЕГРН;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на здание с К№ 71:14:010503:242 от 03.02.2023 №99/2023/517217205, предоставлена ФГИС ЕГРН;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из ЕГРН на здание с К№ 71:14:010503:380 от 03.02.2023 №99/2023/517221974, предоставлена ФГИС ЕГРН;
- «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

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

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 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,

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

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);

- 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»;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утв. Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59);

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Копии учетно-технической документации (ситуационный план), выданные Ленинском отделением «ГУ ТО Областное БТИ»;

- Письмо №1-15-11-26-12 от 24.12.2022 г. «О предоставлении скан-копий учетно-технической документации.

**Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в поселке ВНИИКОП муниципального образования город Тула.

Территория межевания ограничена:

- ❖ - с севера – территория гаражно-строительного кооператива ВНИИКОП;

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

❖ - с востока – территория земельного участка с К№71:14:010310:12;

❖ - с юга – территория многоквартирного дома №2 в п. ВНИИКОП и земли общего пользования;

❖ - с запада – проезд, а также территория многоквартирного дома №2 в п. ВНИИКОП.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 71:14:010310.

**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.

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

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

Планируемая территория расположена в границах территориальной Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами и Ж-3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Земельный участок :ЗУ1; :ЗУ2; :ЗУ3; :ЗУ4; :ЗУ5; :ЗУ6 образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок :ЗУ1 был сформирован с учетом учетно-технической документации о границе земельного участка по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Рождественское, пос. Октябрьский, ф-л ВНИИКОП, д.4, а также с учетом фактического землепользования.

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

В границах земельного участка :ЗУ1 расположен многоквартирный жилой дом с К№71:14:010503:380, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Рождественское, пос.Октябрьский, ф-л ВНИИКОП, д.4.

Земельный участок :ЗУ5 был сформирован с учетом учетно-технической документации о границе земельного участка по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, п. Октябрьский, ул. ВНИИКОП, д. 1, а также с учетом фактического землепользования.

Земельный участок :ЗУ6 был сформирован с учетом фактического землепользования и границы территориальной зоны Ж-2. В материалах инвентарного дела на объект по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, п. Октябрьский, филиал ВНИИКОП, д. 3 учетно-техническая документация о границе земельного участка не числится (письмо №1-15-11-26-12 от 24.12.2022 г. «О предоставлении скан-копий учетно-технической документации»).

Расчет нормативной площади земельного участка многоквартирного жилого дома в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{к.}} * U_{\text{з.д.}},$$

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

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

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

Результаты расчета нормативной площади, земельного участка  
существующего многоквартирного дома

№ участка	Условный номер образуемого земельного участка	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещений	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м
1	:ЗУ1	1989	5	4269.7	1.32	5636
2	:ЗУ5	1960	3	1523.4	2.00	3047
3	:ЗУ6	1977	5	3946.7	1.36	5368

Земельный участок :ЗУ2 был сформирован для выделения территории, на которой планируется размещение объектов предоставления коммунальных услуг.

Земельный участок :ЗУ3 был сформирован под фактической спортивной площадкой.

Земельный участок :ЗУ4 был сформирован под фактической детской площадкой.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков, а именно:

№ п/п	Обозначение участка	Местоположение	Площадь, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Вид права	Код*
1	2	3	4	5	6		8
1	ЗУ1	Тульская область, муниципальное образование город Тула, поселок ВНИИКОП, д.4	5887	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	В соответствии со ст. 36 ЖК РФ	2.5
2	ЗУ2	Тульская область, муниципальное образование город Тула,	215	земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг	-	3.1.1

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

		поселок ВНИИКОП					
3	ЗУ3	Тульская область, муниципальное образование город Тула, поселок ВНИИКОП	258	земли населенных пунктов	Площадки для занятий спортом	-	5.1.3
4	ЗУ4	Тульская область, муниципальное образование город Тула, поселок ВНИИКОП	469	земли населенных пунктов	Площадки для занятий спортом	-	5.1.3
5	ЗУ5	Тульская область, муниципальное образование город Тула, поселок ВНИИКОП, д.1	3100	земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	В соответствии со ст. 36 ЖК РФ	2.1.1
6	ЗУ6	Тульская область, муниципальное образование город Тула, поселок ВНИИКОП, д.3	2666	земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	В соответствии со ст. 36 ЖК РФ	2.5

\*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 = 5887кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	760534.41	258088.16	0.10
2	760518.48	258123.85	0.10
3	760450.86	258105.95	0.10
4	760446.68	258117.50	0.10
5	760407.96	258105.35	0.10
6	760414.09	258086.58	0.10
7	760426.38	258048.98	0.10
8	760529.66	258077.50	0.10
9	760529.21	258079.13	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ2  
(S = 215 кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
6	760414.09	258086.58	0.10
5	760407.96	258105.35	0.10
10	760397.94	258102.34	0.10
11	760403.00	258083.59	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУЗ  
(S = 258 кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
12	760399.80	258082.45	0.10
13	760395.69	258095.97	0.10
14	760378.28	258090.81	0.10
15	760382.28	258077.24	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ4  
(S = 469 кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
16	760415.98	258047.79	0.10
17	760409.38	258069.01	0.10
18	760389.15	258062.74	0.10
19	760395.80	258041.64	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ5  
(S = 3100 кв.м)**

Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
20	760390.25	258104.76	0.10
21	760385.41	258119.03	0.10
22	760361.35	258111.18	0.10
23	760361.18	258111.78	0.10
24	760329.10	258101.74	0.10
25	760351.42	258025.68	0.10
26	760381.65	258033.90	0.10
27	760382.84	258041.12	0.10
28	760365.93	258097.43	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ6  
(S = 2666кв.м)**

Система координат МСК-71.1

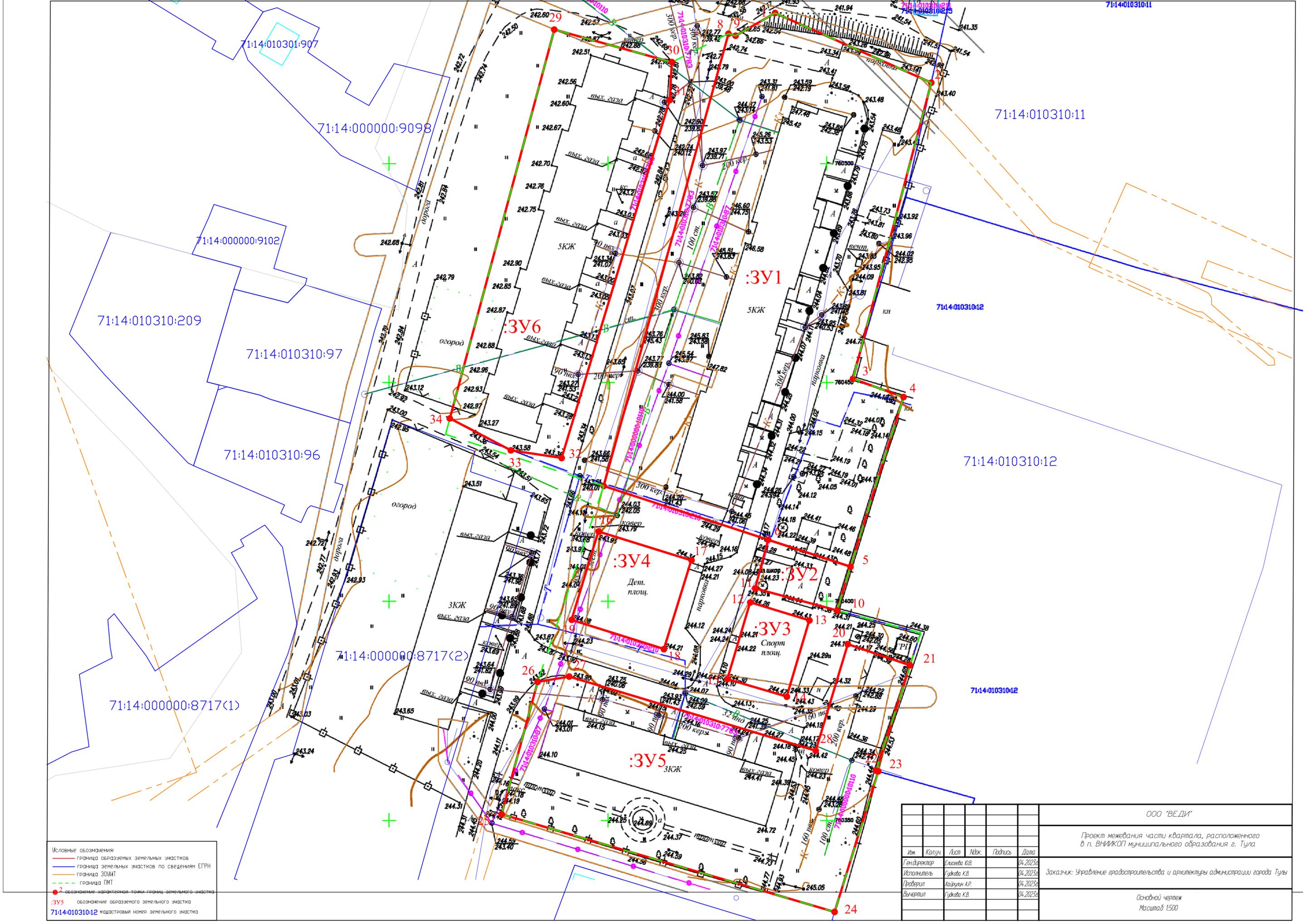
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
29	760530.62	258037.71	0.10
30	760523.16	258064.57	0.10
31	760514.52	258064.08	0.10
32	760432.78	258039.38	0.10
33	760434.52	258027.81	0.10
34	760441.81	258013.84	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

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

Система координат МСК-71.1

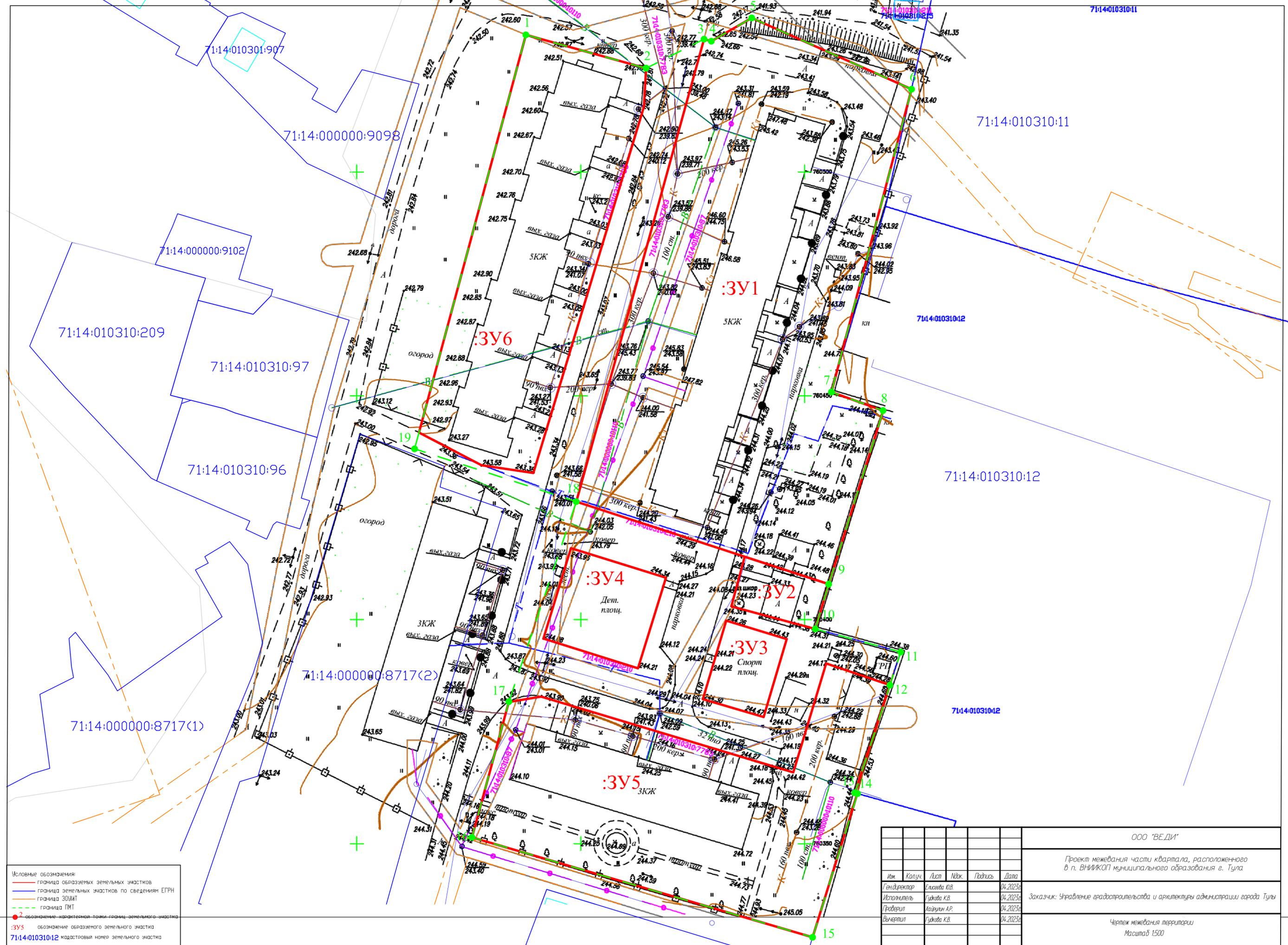
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	760530.62	258037.71
2	760523.16	258064.57
3	760529.66	258077.50
4	760529.21	258079.13
5	760534.41	258088.16
6	760518.48	258123.85
7	760450.86	258105.95
8	760446.68	258117.50
9	760407.96	258105.35
10	760397.94	258102.34
11	760392.79	258121.44
12	760385.41	258119.03
13	760361.35	258111.18
14	760361.18	258111.78
15	760329.10	258101.74
16	760351.42	258025.68
17	760381.65	258033.90
18	760426.38	258048.98
19	760438.17	258012.86



Числовые обозначения:  
 — граница образуемых земельных участков  
 — граница земельных участков по сведениям ЕГРН  
 — граница ЗОУИТ  
 — граница ПМТ  
 ● обозначение характерной точки границ земельного участка  
 :3Y5 обозначение образуемого земельного участка  
 71:14:010310:12 кадастровый номер земельного участка

					ООО "ВЕДИ"	
					Проект межевания части квартала, расположенного в п. ВНИЖКОП муниципального образования г. Тула	
Имя	Колуч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Заказчик: Управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы
Гендиректор	Елизавета Ю.В.				04.2023г.	
Исполнитель	Гудкова К.В.				04.2023г.	
Проверил	Хайруллин А.Р.				04.2023г.	
Вычертил	Гудкова К.В.				04.2023г.	
Основной чертёж						
Масштаб 1:500						

- Числовые обозначения:
- граница образуемых земельных участков
  - граница земельных участков по сведениям ЕГРН
  - граница ЗОУИТ
  - граница ПМТ
  - обозначение характерной точки границ земельного участка
  - :3У5 обозначение образуемого земельного участка
  - 71:14:010310:12 кадастровый номер земельного участка



					ООО "ВЕДИ"	
					Проект межевания части квартала, расположенного в п. ВНИЖКОП муниципального образования г. Тула	
Имя	Колуч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Заказчик: Управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы
Гендиректор		Елизавета Ю.В.			04.2023г.	
Исполнитель		Гудкова К.В.			04.2023г.	
Проверил		Хайруллин А.Р.			04.2023г.	
Вычертил		Гудкова К.В.			04.2023г.	
Чертеж межевания территории						Масштаб 1:500