



ООО «ТулЗемПроект»
ИНН 7103518527 КПП 710301001

ОГРН 1137154023621

300012, г. Тула, проспект Ленина, дом № 85, помещение 31

тел./факс. (4872) 717-017

e-mail: tulzempromekt@mail.ru

www.tzp71.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории многоквартирного
жилого дома

Тульская область, Ленинский район,
Рождественское сельское поселение, д. Малахово, д.12

Материалы по обоснованию

Том 2

Шифр: ДПТ 425/19-Т2-МО

г. Тула

2020



ООО «ТулЗемПроект»

ИНН 7103518527 КПП 710301001

ОГРН 1137154023621

300012, г. Тула, проспект Ленина, дом № 85, помещение 31

тел./факс. (4872) 717-017

e-mail: tulzempromekt@mail.ru

www.tzp71.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории многоквартирного
жилого дома

Тульская область, Ленинский район,
Рождественское сельское поселение, д. Малахово, д.12

Материалы по обоснованию

Том 2

Шифр: ДПТ 4257/19-Т2-МО

Директор

Кадастровый инженер



А.А. Миненко

Т.Ю. Власова

г. Тула

2020

Состав документации по планировке территории

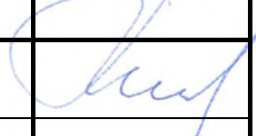
Шифр	Наименование	Примечание
ДПТ 425/19-Т1-ПМТ	Основная часть (текстовые и графические материалы)	Том 1
ДПТ 425/19-Т2-МО	Материалы по обоснованию	Том 2

Согласовано			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						ДПТ 425/19-Т2-МО			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию (текстовые материалы)	Стадия	Лист	Листов
Директор		Миненко			05.2020		ППТ	1	16
Исполнитель		Власова			05.2020		ООО «ТулЗемПроект»		

Список исполнителей проекта

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Директор	Миненко А.А.	
2	Кадастровый инженер	Власова Т.Ю.	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации

Директор _____



А.А. Миненко

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-Т2-МО

Содержание тома 1

№ п/п	Шифр	Наименование	№ листов
1	ППТ 425/19-Т2-МО	Часть 1. Общая часть	4
2	ППТ 425/19-Т2-МО	Часть 2. Графические материалы	10

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Часть 1. Общая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-Т2-МО

Лист
4

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу Тульская область, Ленинский район, Рождественское сельское поселение, д. Малахово, дом 12 подготовлен в целях установления местоположения границы образуемого земельного участка.

Определение координат и средней квадратической погрешности положения характерных точек линии градостроительного регулирования (красной линии) выполнено аналитическим способом с использованием компьютерных программ и официально запрошенных сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Все приборы и программы постобработки сертифицированы и рекомендованы к пользованию на территории России.

Система координат - местная СК МСК-71.1.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДПТ 425/19-Т2-МО			5

Исходные данные для проектирования:

- сведения государственного кадастра недвижимости предоставленные филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области в виде кадастрового плана территории 71:14:010201;
- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставленные Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Тулы.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взм. инв. №							ДПТ 425/19-Т2-МО	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Основные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2004 №189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";
- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденные решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/839;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Тула, утвержденные решением Тульской городской Думы от 23.12.2015 № 19/503;
- постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 №2829 "Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле";
- постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 №3204 "Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле";
- СНиП 11-04-2003 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу);
- СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взм. инв. №	- СП 42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);					
						ДПТ 425/19-Т2-МО		Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Характеристика территории

№ п/п	Обозначение земельного участка	Состав и способ образования земельного участка	Площадь, кв.м.
1	:ЗУ1	Образуется из земель квартала 71:14:010201	3955

Границы земельного участка :ЗУ1 сформированы на основании обращения гражданина РФ Уткина Александра Святославовича, являющейся уполномоченной по вопросу межевания земельного участка под многоквартирным жилым домом от собственников дома №12 в деревне Малахово Ленинского района Тульской области.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности, в том числе, земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Расчет проектной площади образуемого земельного участка :ЗУ1 произведен с учетом значения минимальной нормативной площади, расположения элементов жилой территории на земельном участке под многоквартирным жилым домом, включающем территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные

Вам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						ДПТ 425/19-T2-МО	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

площадки, физкультурные площадки, а также с учетом исключения вклинивания, изломанности границ и чересполосицы по отношению к смежным земельным участкам.

Исходные данные технического паспорта БТИ.

1. Многоквартирный жилой дом – 2 этажа
2. Год постройки – 1994 год
3. Общая площадь объекта недвижимости – 400,6 м²
4. Общая жилая площадь – 293,7 м²
5. Площадь жилого дома по наружному обмеру – 319,8 м²

Сформированный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зоне застройки малоэтажными жилыми домами. На земельном участке расположены хозяйственные постройки и площадки, а также площадка для отдыха жителей.

В соответствии с п.42 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», при проведении кадастровых работ площади земельных участков могут быть уточнены, но не более чем на 10%.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Вам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДПТ 425/19-Т2-МО			9

Часть 2. Графические материалы

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-Т2-МО

Лист
10

2.1 Ситуационная схема расположения земельного участка (объекта) в границах муниципального образования город Тула



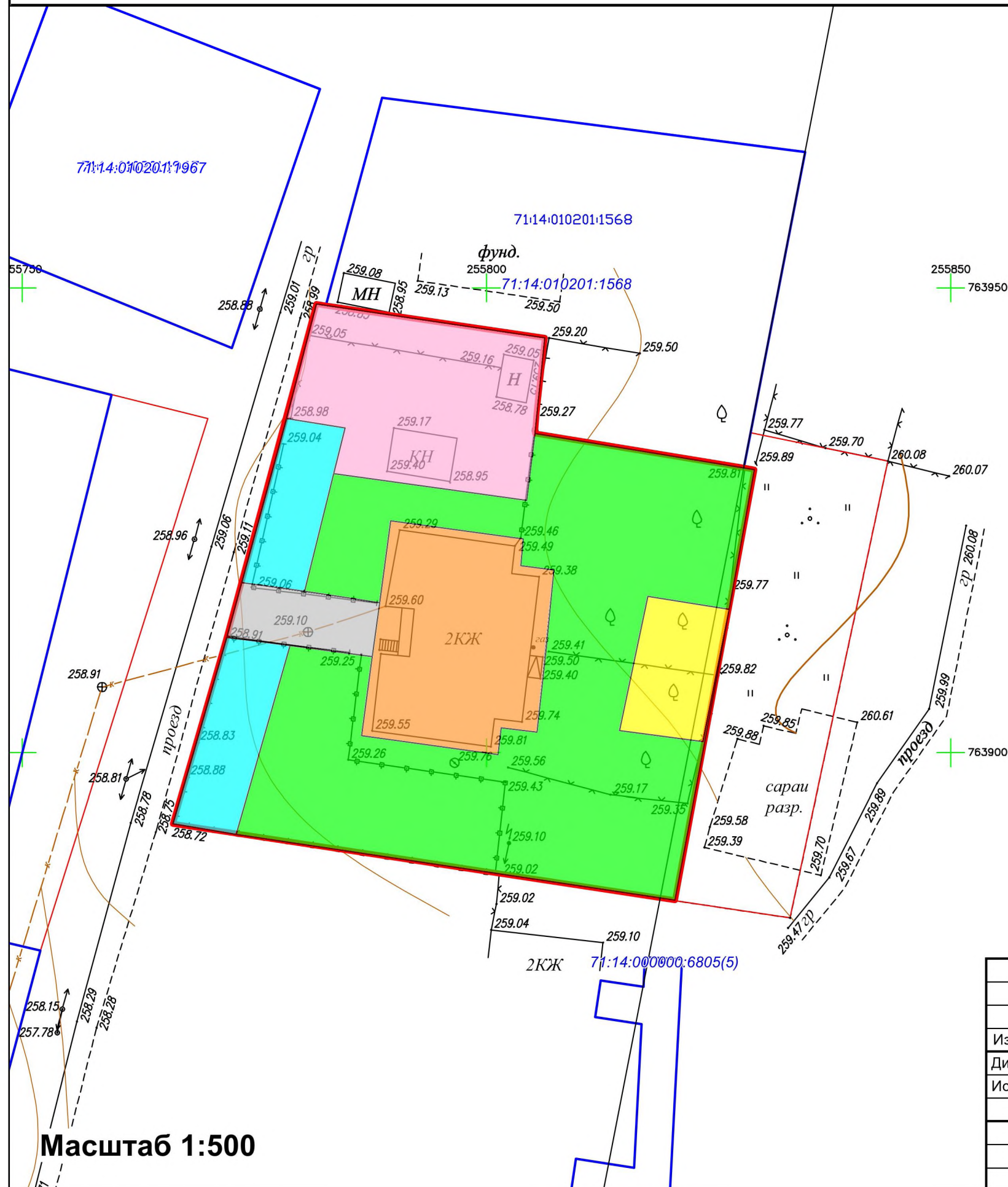
Инов. № подл.	Подп. и дата	Вам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-T2-МО

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

территории многоквартирного жилого дома №12 в деревне Малахово Ленинского района Тульской области



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОЙ ТЕРРИТОРИИ

- территории под жилыми зданиями
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям
- открытые площадки для временного хранения автомобилей
- хозяйственные площадки
- физкультурные площадки
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующая красная линия
- Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ГКН
- Линейные объекты и сооружения, сведения о которых имеются в ГКН
- Границы образованных и изменяемых земельных участков

Разработка проекта межевания территории многоквартирного жилого дома №12 в деревне Малахово Ленинского района Тульской области			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись
Директор	Миненко А.А.		
Исполнитель	Миненко А.А.		
Чертеж элементов жилой территории		Стадия	Лист
		ППТ	1
		Листов	1
ООО "ТулЗемПроект"			

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-Т2-МО

Лист
13

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подп. и дата	Вам. инв. №			



Администрация города Тулы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.04.2020 № 1340

О подготовке проекта межевания территории многоквартирного дома № 12 в д. Малахово Ленинского района Тульской области

В соответствии со статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев заявление Уткина Александра Святославовича о подготовке проекта межевания территории многоквартирного дома № 12 в д. Малахово Ленинского района Тульской области, на основании Устава муниципального образования город Тула, администрация города Тулы ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить проект межевания территории многоквартирного дома № 12 в д. Малахово Ленинского района Тульской области.
2. Предложить Уткину Александру Святославовичу обеспечить подготовку проекта межевания территории многоквартирного дома № 12 в д. Малахово Ленинского района Тульской области за счет собственных средств без последующей компенсации из бюджета города Тулы и представить в администрацию города Тулы для проверки на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности и утверждения в установленном порядке, в течение шести месяцев.
3. Предложения о порядке, сроках подготовки и содержания документации представлять в администрацию города Тулы по адресу: г. Тула, пр. Ленина, д. 2, справки по телефонам: 8(4872)56-76-13, 8(4872)30-34-10.
4. Опубликовать постановление на официальном сайте муниципального образования город Тула (<http://www.pracity.tula.ru>) в сети Интернет в течение

002492

трех дней со дня его принятия и разместить на официальном сайте администрации города Тулы в сети Интернет.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Тулы – начальника управления градостроительства и архитектуры.

6. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава администрации
города Тулы



Д.В. Милев

ДПТ 425/19-T2-MO

нормативной площади земельного участка под многоквартирным жилым домом по адресу Тульская область, Ленинский район, деревня Малахово, д.12

Раздел 1. Объект исследования.

Исходные данные представлены из технического паспорта БТИ.

- 10.Площадь жилого дома по наружному обмеру – 319,8 м²

Раздел 2. Расчет нормативного размера земельного участка под многоквартирным жилым домом.

$$S_{\text{норм3у}} = S_{\text{ж}} \times Y_{3\text{д}} = 293,7 \times 3,57 = 1\,048,509 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{НОРМЗУ}} = 1049 \text{ м}^2$$

Расчет произведен на основании «МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО РАСЧЕТУ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ (СП 30-101-98).

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}}$$

где $S_{\text{норматив}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

S - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

У - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 м² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-					

Взам. инв. №	Подп. и дата	УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 м ² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ															
		Строительные нормы	Этажность														
	2		3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
		1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-
		1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-				

						ДПТ 425/19-Т2-МО	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1975 г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-						
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН- 1.01-94 ,	3,57 - 1,61	1,85 - 1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

Примечания

1. В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.
2. Норма [СНиП 2.07.01-89*](#) приведена для расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

$$y_{зд} = \frac{y_{зд18} \times 18}{H}$$

где - показатель земельной доли при 18 м²/чел;

H - расчетная жилищная обеспеченность, м².

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ 425/19-Т2-МО