



УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации города Тулы

от _____ № _____

ПРОЕКТ
внесения изменений
в проект межевания территории,
ограниченной ул. Одоевская, ул. Демонстрации, ул.
Первомайская, ул. Дмитрия Ульянова
в Привокзальном районе города Тулы

Том 1.

Основная часть.

2268-2025-ПМТ-1

г. Тула, 2025 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
внесения изменений
в проект межевания территории,
ограниченной ул. Одоевская, ул. Демонстрации, ул.
Первомайская, ул. Дмитрия Ульянова
в Привокзальном районе города Тулы

Том 1.

Основная часть.

2268-2025-ПМТ-1

Генеральный директор




(подпись, МП)

Ю.В. Елисеева

г. Тула, 2025 г.

СОСТАВ проекта межевания территории

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
	Текстовая часть		4
1	Пояснительная записка	3	5-8
2	Ведомость вычисления площади земельных участков, образование которых предусмотрено проектом	2	9-10
3	Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории	2	11-12
	Графическая часть		13
1	Чертеж границ проекта межевания территории	1	14
2	Основной чертеж.	1	15
3	Основной чертеж 1.	1	16

Должность	ФИО	Подпись	Дата	2268-2025-ПМТ-1		
Ген. директор	Елисеева Ю.В.				Стадия	Лист
Гл. инженер	Хайруллин А.Р.				П	3
Исполнитель	Хайруллин А.Р.					Листов
						16
					 ВЕДИ кадастр	

Раздел 1.
Проект внесения изменений
в проект межевания территории.
Текстовая часть.

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в проект межевания территории выполнен:

- в соответствии с Договором подряда №2268/25 от 15.04.2025 г. по выполнению работ по подготовке проекта межевания территории, ограниченной ул. Одоевская, ул. Демонстрации и ул. Дмитрия Ульянова 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№ 71:30:020603 от «14» мая 2025 г. №КУВИ-001/2025-105249776, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с К№ 71:30:000000:9795 от «25» июля 2023 г. №б/н, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с К№ 71:30:020603:3738 от «06» июня 2025 г. № КУВИ-001/2025-120429544, 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.);

- 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

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

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 №316 от 11.07.2024 «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 внесения изменений в проект межевания территории, ограничена ул. Одоевская, ул. Демонстрации и ул. Дмитрия Ульянова в Привокзальном районе города Тулы.

Территория межевания ограничена:

- ❖ - с севера – ул. Демонстрации;
- ❖ - с востока – ул. Одоевская;
- ❖ - с юга – ул. Дмитрия Ульянова;
- ❖ - с запада – ул. Костычева.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 71:30:020603, в границах линии

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

градостроительного регулирования, ограниченной территориальными зонами Ж-1 и Ж-5.

1.2 Проектное решение

Проект внесения изменений в 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 земельных участков:

:ЗУ77 (площадью 432 кв.м), путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 71:30:020603:10249, находящегося в частной собственности.

:ЗУ78 (площадью 46 кв.м), путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 71:30:020603:3738, находящегося в частной собственности.

обусловлено в целях обеспечения рациональности использования земель, исключения вкрапливания.

Также, принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ, образуемый земельные участки :ЗУ77 – :ЗУ78 будут соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации.

На основании изложенного предстоит образовать путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

:ЗУ77 из земельного участка 71:30:020603:10249 и земель госсобственности,

:ЗУ78 из земельного участка 71:30:020603:3738 и земель госсобственности.

Земельные участки, перераспределяемые из земель, государственной собственности, к земельным участкам :ЗУ77 – ЗУ78 нельзя предоставить в качестве самостоятельных земельных участков, так как их площадь и габариты

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

не позволяют разместить на них самостоятельные объекты капитального строительства с учетом градостроительных норм и правил.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

Планируемая территория расположена в границах территориальных зон Ж-1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами и Ж-5 - зона застройки жилыми домами повышенной этажности, в границах кадастрового квартала 71:30:020603.

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

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

Проектом внесения изменений в проект 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	
4	:ЗУ77	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Одоевская	432	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства/2.1	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 71:30:020603:10249 площадью 351 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 81 кв.м
5	:ЗУ78	Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Одоевская	46	земли населенных пунктов	многоквартирный жилой дом в 2-4 этажа с административными помещениями, индивидуальный жилой дом	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 71:30:020603:3738 площадью 36 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 10 кв.м

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

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

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ77 (S = 432 кв.м)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
22	743549.29	260037.45	0.10
21	743555.12	260052.68	0.10
20	743560.35	260066.87	0.10
19	743565.60	260081.32	0.10
18	743573.35	260078.73	0.10
17	743575.90	260082.74	0.10
16	743577.56	260087.36	0.10
15	743575.70	260088.66	0.10
14	743576.14	260089.87	0.10
13	743571.94	260091.35	0.10
12	743571.10	260093.40	0.10
11	743572.83	260098.37	0.10
10	743574.24	260097.87	0.10
9	743575.76	260102.24	0.10
23	743569.79	260104.31	0.10
24	743568.37	260100.62	0.10
25	743568.16	260100.02	0.10
26	743565.02	260091.05	0.10
27	743551.88	260058.16	0.10
28	743550.41	260054.35	0.10
30	743547.07	260045.70	0.10
29	743545.24	260040.98	0.10
н1	743544.68	260039.51	0.10
22	743549.29	260037.45	0.10

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

Ведомость вычисления площади земельного участка :ЗУ78 (S = 46 кв.м)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
н1	743544.68	260039.51	0.10
29	743545.24	260040.98	0.10
30	743547.07	260045.7	0.10
31	743540.57	260048.33	0.10
32	743538.66	260043.71	0.10
н2	743538.15	260042.49	0.10
н1	743544.68	260039.51	0.10

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

3. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	743580.77	259833.85
2	743619.90	259897.37
3	743623.26	259902.73
4	743630.23	259914.15
5	743631.62	259918.08
6	743655.07	259988.96
7	743663.07	259988.06
8	743696.43	259979.92
9	743725.34	259972.82
10	743727.00	259972.47
11	743733.11	259984.97
12	743738.56	259985.01
13	743743.09	259985.04
14	743743.02	259987.42
15	743746.98	259987.37
16	743758.84	259986.62
17	743759.66	259987.22
18	743760.47	259987.05
19	743760.73	259987.00
20	743765.87	259985.91
21	743767.27	259985.62
22	743777.54	259983.44
23	743784.91	259981.85
24	743784.83	259981.00
25	743788.65	259980.63
26	743788.76	259981.65
27	743793.18	259980.95
28	743793.74	259969.22
29	743791.13	259963.16
30	743787.30	259953.32
31	743786.25	259948.00
32	743780.96	259937.11
33	743776.66	259926.99
34	743776.08	259926.9
35	743774.96	259926.73
36	743777.34	259918.30
37	743777.41	259918.08
38	743781.06	259908.30
39	743787.27	259889.47
40	743790.32	259885.33
41	743809.11	259859.42
42	743829.19	259861.35
43	743859.06	259883.11
44	743847.67	259900.44
45	743843.39	259914.28

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

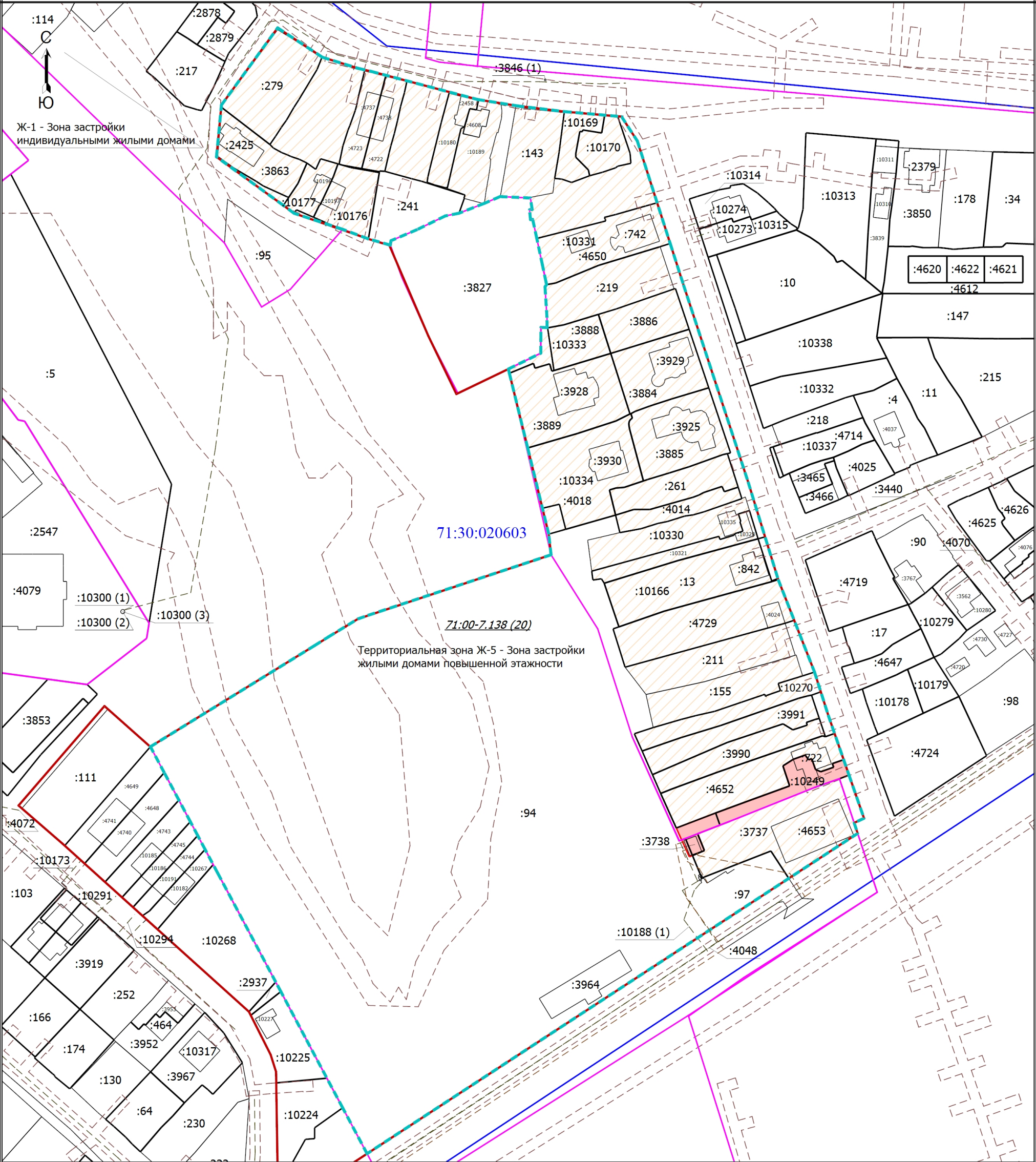
46	743842.18	259919.39
47	743831.31	259960.55
48	743828.87	259975.78
49	743826.64	259994.10
50	743824.68	260016.25
51	743815.28	260022.35
52	743775.58	260035.09
53	743759.49	260040.25
54	743695.43	260061.27
55	743683.19	260065.28
56	743645.43	260076.92
57	743609.67	260090.96
58	743592.95	260096.28
59	743575.76	260102.24
60	743569.79	260104.31
61	743553.07	260110.12
62	743551.28	260106.31
63	743547.22	260107.67
64	743423.23	259917.73
65	743440.98	259908.28
66	743468.40	259893.68
67	743485.99	259884.34
68	743489.68	259882.37
69	743531.96	259859.84
70	743541.01	259855.02
71	743546.39	259852.16
72	743551.75	259849.31
73	743560.10	259844.88
74	743570.73	259839.20
75	743580.77	259833.85

						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		12

Раздел 2.
Проект внесения изменения
в проект межевания территории.
Графическая часть.

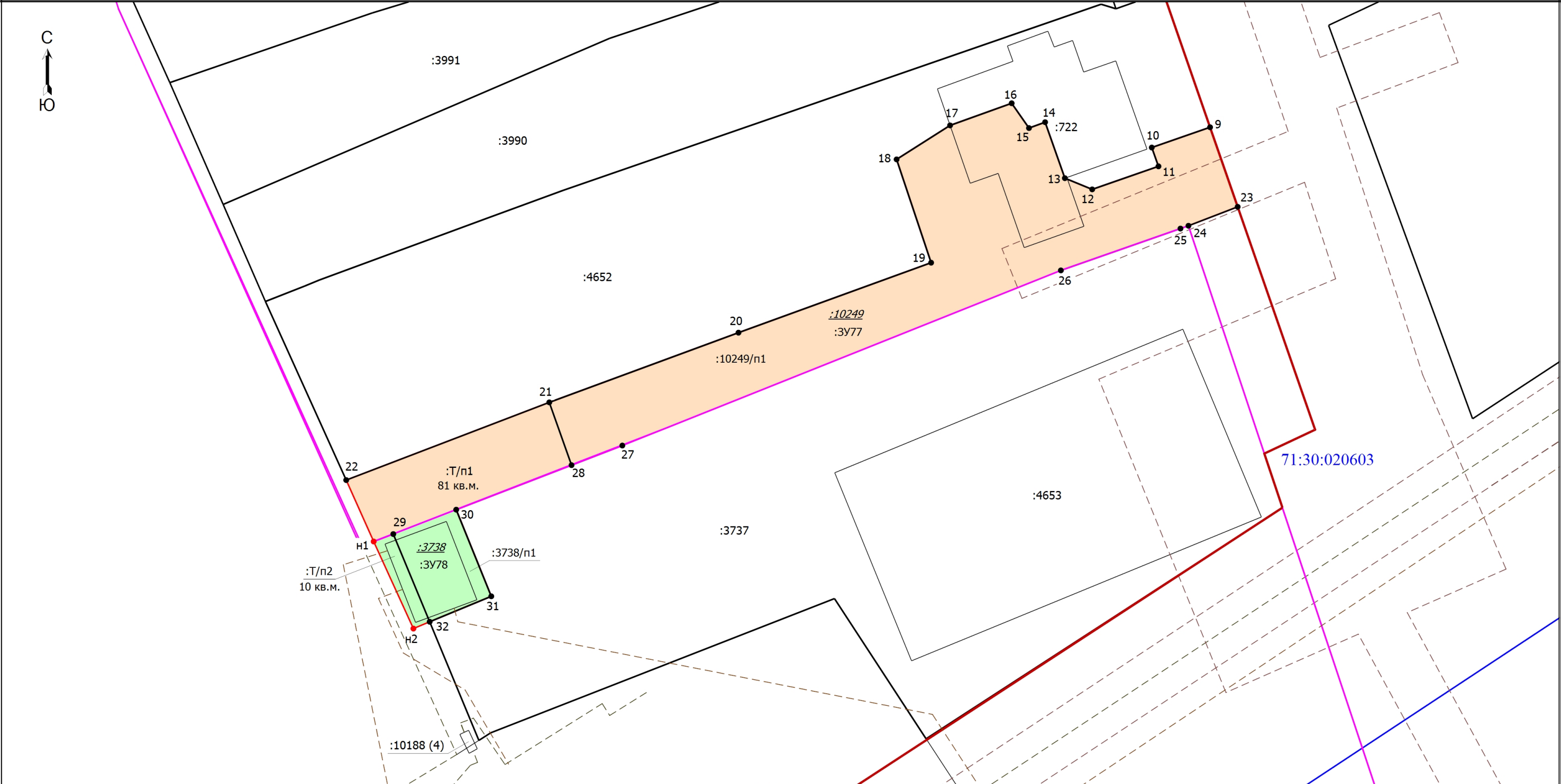
						2268-2025-ПМТ-1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		13

Чертеж границы проекта межевания



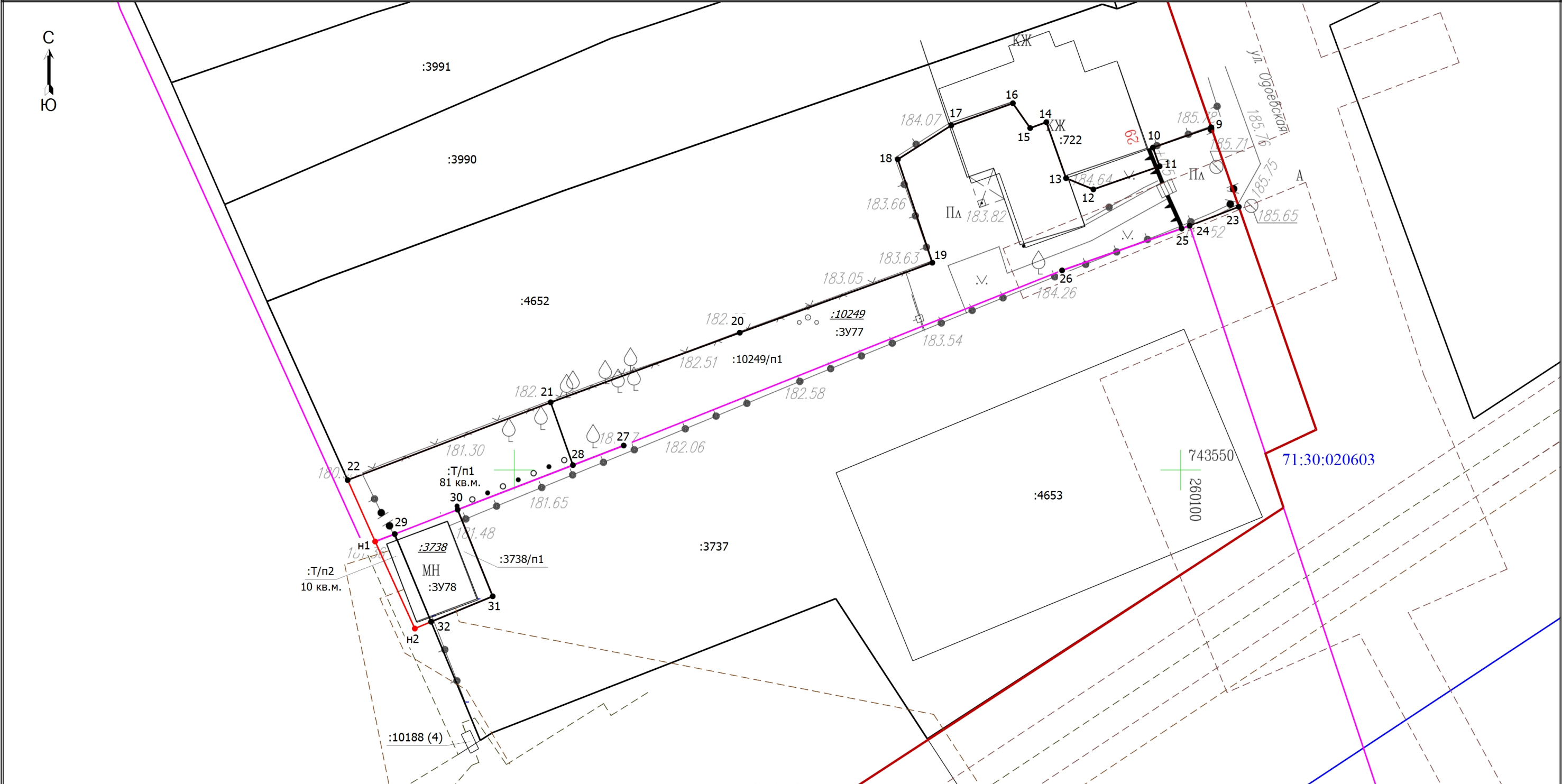
Условные обозначения			
	- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ		- Граница территориальной зоны
	- Кадастровый номер здания		- Существующая красная линия
	- Обозначение контура сооружения		- Граница проекта межевания территории
	- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		- Земельные участки запроектированные в проекте межевания территории ранее
	- Граница кадастрового квартала		- Номер кадастрового квартала
	- Обозначение зоны с особыми условиями		
	- Территориальная зона 71:00-7.138 — Жилая зона		
	- Проектируемые земельные участки в проекте межевания территории		
	- Обозначение сооружения		

Основной чертеж



Условные обозначения				
<div>Н1</div> <div>:Т/п1</div>	- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ			
	- Обозначение новой характерной точки			
<div>•</div> <div>:10249</div> <div>:Т/п2</div>	- Часть территории при перераспределении площадью 81 кв.м.			
	- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства			
<div>■</div> <div>:10188 (4)</div>	- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)			
	- Исходный земельный участок			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Часть территории при перераспределении площадью 10 кв.м.			
	- Перераспределяемые земельные участки			
<div>---</div>	- Обозначение сооружения			
	- Обозначение новой характерной точки			
<div>•</div> <div>:3991</div> <div>:10188 (2)</div>	- 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"			
	- Кадастровый номер земельного участка			
<div>■</div> <div>:3738</div> <div>:3738/п1</div> <div>:3У77</div>	- Обозначение контура сооружения			
	- Граница кадастрового квартала			
<div>■</div> <div>:722</div>	- Существующая красная линия			
	- Исходный земельный участок			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Часть исходного земельного участка при перераспределении			
	- Образуемый в результате перераспределения земельный участок			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено			
	- Часть исходного земельного участка при перераспределении			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности			
	- Граница территориальной зоны			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Номер кадастрового квартала			
	- Образуемый в результате перераспределения земельный участок			
<div>■</div> <div>:10249/п1</div>	- Перераспределяемые земельные участки			
	- Обозначение зоны с особыми условиями			

Основной чертеж 1



Масштаб 1:300

Условные обозначения	<ul style="list-style-type: none">- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ- Обозначение новой характерной точки- Часть территории при перераспределении площадью 81 кв.м.- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)- Исходный земельный участок- Часть территории при перераспределении площадью 10 кв.м.- Обозначение сооружения	<ul style="list-style-type: none">- 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"- Кадастровый номер земельного участка- Обозначение контура сооружения- Граница кадастрового квартала- Существующая красная линия- Исходный земельный участок- Часть исходного земельного участка при перераспределении- Обозначение сооружения	<ul style="list-style-type: none">- Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено- Часть исходного земельного участка при перераспределении- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности- Граница территориальной зоны- Номер кадастрового квартала- Образуемый в результате перераспределения земельный участок- Образуемый в результате перераспределения земельный участок
----------------------	--	--	--