

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

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Проект межевания территории квартала,  
ограниченного улицами Лесная, Дронова и землями общего  
пользования в Привокзальном районе города Тулы**

**Заказчик:** Полсычев Алексей Евгеньевич

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

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

Генеральный директор  
ООО «ВЕДИ» \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (подпись, МП)

Ю.В. Елисеева

Тула, 2021 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	8	3-10
2	Ведомость вычисления площади земельных участков, образование которых предусмотрено проектом	3	11-13
3	Ведомость координат концевых, поворотных точек красных линий	1	14
4	Ведомость координат характерных точек границ проекта межевания территории	1	15
	<b>Графическая часть</b>		
1	Основной чертеж	1	16
2	Чертеж красных линий	1	17

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Проект межевания территории выполнен:

- в соответствии с договором подряда № 1313/20 от 10.09.2020 на разработку документации по межеванию территории;
- согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;
- на материалах топографического плана масштаба 1:500, выполненного ООО «ВЕДИ» в октябре 2020 года.

1. 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№71:30:070711 от 20.09.2019 № 71/ИСХ/19-466524, предоставлена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№ 71:14:030901 от 25.11.2020 № КУВИ-002/2020-43083200, предоставлена Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тульской области.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке с К№71:00:000000:112892 от 06.10.2020 № 99/2020/352404965, предоставлена ФГИС ЕГРН.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о сооружении с К№71:00:000000:145434 от 02.06.2021 №99/2021/396712818, предоставлена ФГИС ЕГРН.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о сооружении с К№ 71:30:070711:549 от 18.12.2019 №71/ИСХ/19-617626, предоставлена филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области.

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.);

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

- 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 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021 г.).
- "СП 42.13330.2016. 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.)
- Постановление администрации города Тула №312 от 24.02.2021 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула»
- 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)

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

- Постановление администрации города Тула от 29.04.2021 г. №848 «О подготовке проекта межевания территории квартала, ограниченного Лесная, Дронова и землями общего пользования в Привокзальном районе города Тулы».
- Сведения из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Раздел «Иные сведения, документы, материалы» - X-8.01 «Дежурный план красных линий» № 7133-X-8.01 от 28.09.2020 г.

2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, ограничена улицами Лесная и Дронова в Привокзальном районе города Тулы.

Территория межевания ограничена:

- ❖ - с северо-запада – земли общего пользования;
- ❖ - с северо-востока – ул. Лесная;
- ❖ - с юго-востока – ул. Дронова;
- ❖ - с юго-запада – земли общего пользования.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 71:30:070711 и 71:14:030901.

3. Проектное решение

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях изменения линий градостроительного регулирования (красных линий).

Согласно п.11 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

## *Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»*

Проект межевания территории выполнен в соответствии с п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.), согласно которому подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Местоположение красных линий определено с учетом фактической ситуации на местности.

Поперечный профиль улиц полностью сохраняет свои размеры и характеристики в границах откорректированных красных линий, включая проезжую часть, а также коридоры прокладки инженерных коммуникаций.

Проект межевания территории выполнен на топографическом плане векторного формата (.dwg) с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo.

Проектное решение по межеванию территории проектирования представлено на основном чертеже.

Система координат: МСК-71.1.

Территория межевания находится в границах территориальной зоны Ж-1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами. Данная зона выделена для размещения и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, а также объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства	2.1
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <*>	2.2
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание <***>	3.3
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению <***>	3.2.2
оказание услуг связи <***>	3.2.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание <***>	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности <***>	3.6.1
осуществление религиозных обрядов <***>	3.7.1
государственное управление <***>	3.8.1
амбулаторно ветеринарное обслуживание	3.10.1
магазины <***>	4.4
рынки <***>	4.3
общественное питание <***>	4.6
блокированная жилая застройка	2.3
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <***>	3.1.2

**Примечание:**

<\*> Применяется только для условий сельский населенных пунктов.

<\*\*\*> Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев: предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков,

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства, составляют:

- минимальный - 300 кв. м;
- максимальный- 1500 кв. м;

2) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, составляют:

- минимальный - 300 кв. м;
- максимальный - 1500 кв. м (для приусадебного земельного участка);
- максимальный - 10000 кв. м (для полевого земельного участка).;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключение следующих случаев:

минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

а) со стороны улицы до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, их хозяйственных построек - не менее 5м, проезда – не менее 3 м;

б) с иных сторон до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не менее 3 м, до хозяйственных построек – не менее 1 м.

- допускается группировка и блокировка индивидуальных жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства на случаи группировки, блокировки не распространяются;

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

- в районах сложившейся застройки индивидуальные жилые дома должны располагаться по существующей линии застройки, определенной планировочной структурой квартала;
- при наличии линии регулирования застройки, утвержденной документацией по планировке территории, индивидуальные жилые дома должны располагаться по линии регулирования застройки;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка • 0,8;
- при разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков, а именно:

№ п/п	Обозначение участка	Местоположение	Площадь, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования
1	2	3	4	5	6	7
1	ЗУ1	Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Лесная, д. 17	1016	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№71:00:000000:112892 площадью 989 кв. м и

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

						земель, находящихся в государственной собственности площадью 27 кв.м
2	ЗУ2	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, п. Косая Гора, ул. Лесная	662	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 71:00:000000:145434 площадью 654 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 8 кв.м
3	ЗУ3	обл. Тульская, г. Тула, район Привокзальный, ул. Лесная, 15	1234	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№ 71:30:070711:16 площадью 1217 кв. м и земель, находящихся в государственной собственности площадью 17 кв.м

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка ЗУ1  
(S = 1016 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>
1	735649.52	256730.93	0.10
2	735601.00	256749.06	0.10
3	735600.89	256748.81	0.10
4	735592.26	256728.52	0.10
5	735625.91	256717.95	0.10
6	735631.90	256714.70	0.10
7	735641.70	256722.07	0.10
8	735648.93	256729.32	0.10
9	735649.22	256730.11	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка ЗУ2  
(S = 662 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>
1	735631.90	256714.70	0.10
2	735625.91	256717.95	0.10
3	735592.26	256728.52	0.10
4	735584.38	256710.00	0.10
5	735584.32	256709.83	0.10
6	735598.56	256705.66	0.10
7	735601.70	256705.37	0.10
8	735603.83	256705.38	0.10
9	735611.73	256705.55	0.10
10	735618.91	256707.59	0.10
11	735623.31	256709.49	0.10
12	735631.28	256714.23	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость вычисления площади земельного участка ЗУЗ  
(S = 1217 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>
1	735601.00	256749.06	0.10
2	735573.57	256759.32	0.10
3	735564.97	256738.58	0.10
4	735557.53	256720.03	0.10
5	735584.32	256709.83	0.10
6	735584.38	256710.00	0.10
7	735592.26	256728.52	0.10
8	735600.89	256748.81	0.10

*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**Ведомость**  
**координат конечных, поворотных точек красных линий**  
Система координат МСК-71.1

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
4.212.1	735649.52	256730.93
4.212.2	735601.00	256749.06
4.212.3	735573.57	256759.32
4.212.4	735564.97	256738.58
4.212.5	735557.53	256720.03
4.212.6	735584.32	256709.83
4.212.7	735598.56	256705.66
4.212.8	735601.70	256705.37
4.212.9	735603.83	256705.38
4.212.10	735611.73	256705.55
4.212.11	735618.91	256707.59
4.212.12	735623.31	256709.49
4.212.13	735631.28	256714.23
4.212.14	735631.90	256714.70
4.212.15	735641.70	256722.07
4.212.16	735648.93	256729.32
4.212.17	735649.22	256730.11

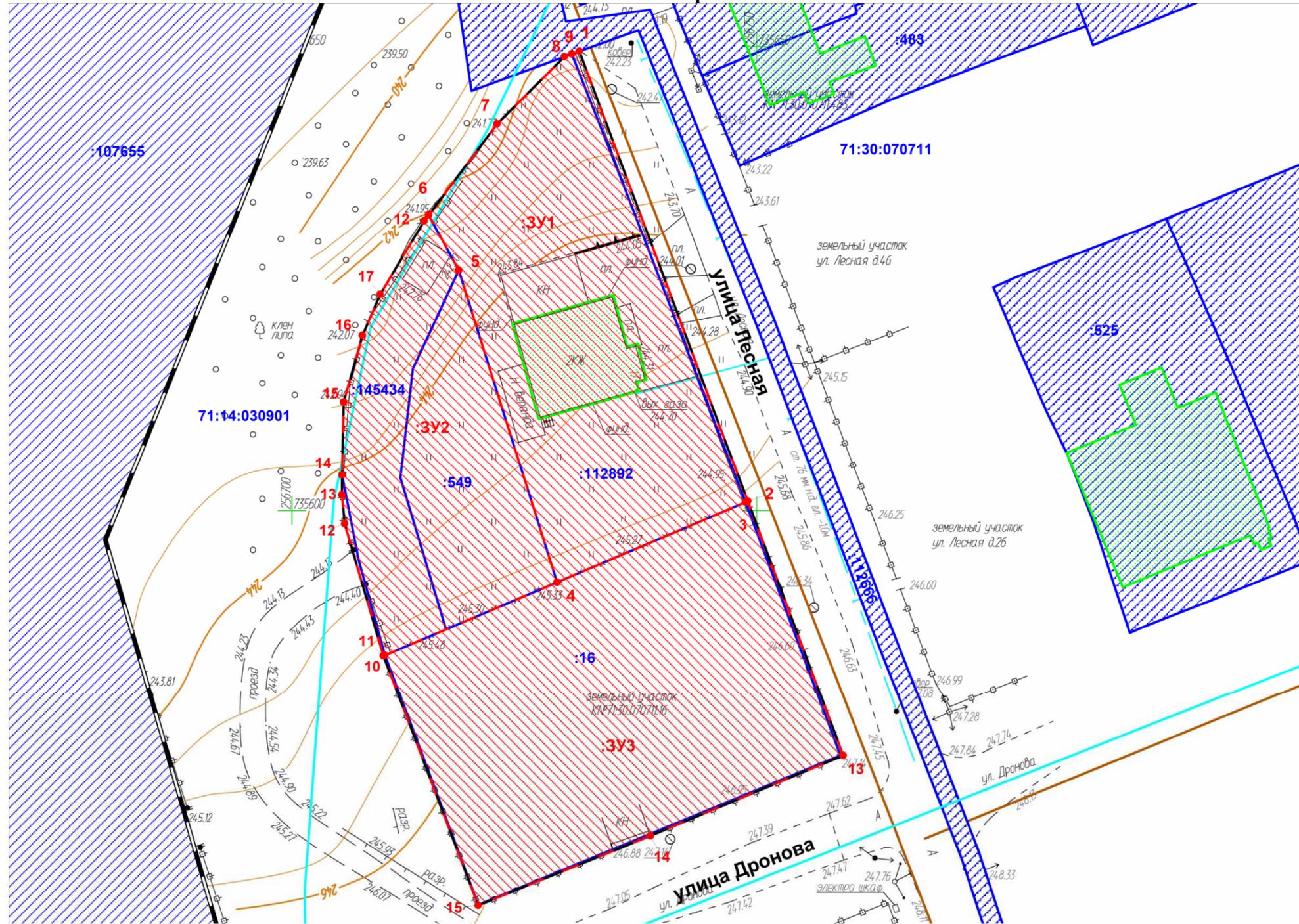
*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**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>
4.212.1	735649.52	256730.93
4.212.2	735601.00	256749.06
4.212.3	735573.57	256759.32
4.212.4	735564.97	256738.58
4.212.5	735557.53	256720.03
4.212.6	735584.32	256709.83
4.212.7	735598.56	256705.66
4.212.8	735601.70	256705.37
4.212.9	735603.83	256705.38
4.212.10	735611.73	256705.55
4.212.11	735618.91	256707.59
4.212.12	735623.31	256709.49
4.212.13	735631.28	256714.23
4.212.14	735631.90	256714.70
4.212.15	735641.70	256722.07
4.212.16	735648.93	256729.32
4.212.17	735649.22	256730.11

Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Лесная, Дронова и землями общего пользования в Привокзальном районе города Тулы

Основной чертеж



Масштаб 1:500

	-	границы образуемых земельных участков путем перераспределения
	-	границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
	-	границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН
	-	проектируемая красная линия
	-	границы проекта межевания территории
	-	линейные объекты капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН
	-	граница кадастрового квартала

Генеральный директор



 Елисева Ю.В.



ПРОШНУРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ:

8 ( восемьдесят ) листов.

Генеральный директор

Ю.В. Елисева



**Проект межевания территории квартала,  
ограниченного улицами Лесная, Дронова и землями общего  
пользования в Привокзальном районе города Тулы**

**Заказчик:** Полсычев Алексей Евгеньевич

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

**Том 2. Материалы по обоснованию**

Генеральный директор  
ООО «ВЕДИ» \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (подпись, МП)

Ю.В. Елисеева

г. Тула, 2021 г.

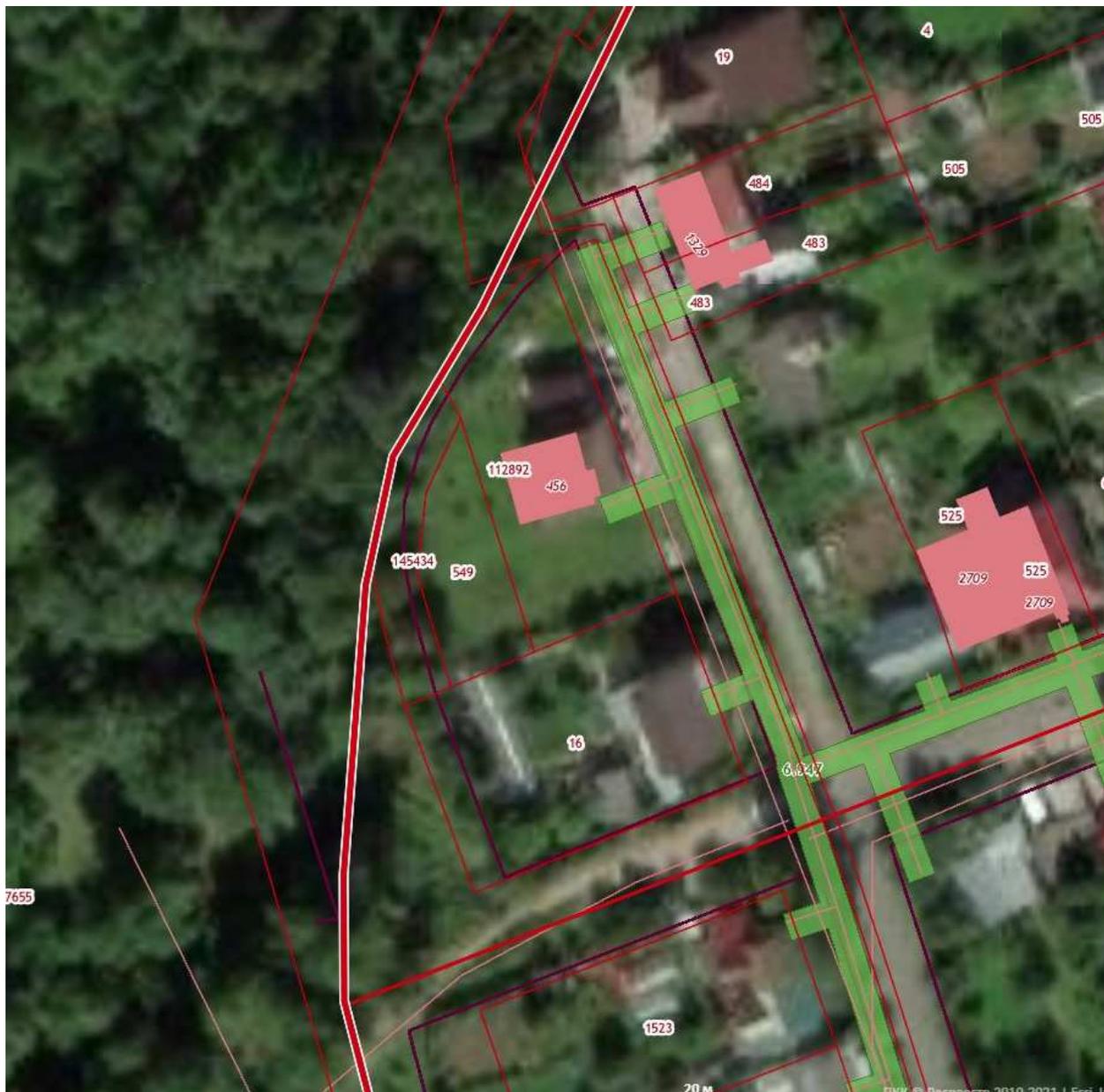
*Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»*

**СОСТАВ  
проекта межевания территории**

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
<b>1.</b>	<b>Графическая часть</b>		
1	Ситуационная схема	1	3
2	Схема градостроительного зонирования	1	4
3	Поперечный профиль улиц	2	5-6
<b>2.</b>	<b>Пояснительная записка материалов по обоснованию</b>	1	7

Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»

Ситуационная схема



Генеральный директор



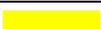
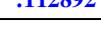
Елисева Ю.В.

Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»

Схема градостроительного зонирования



Условные обозначения:

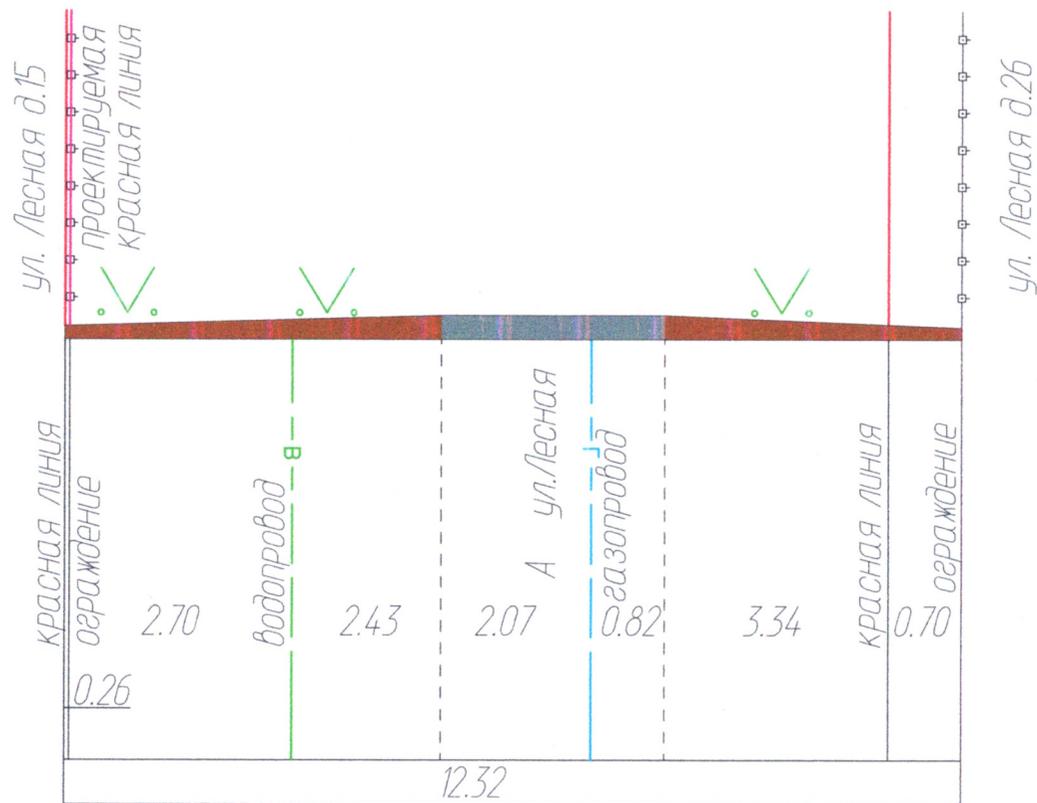
	- границы территориальной зоны Ж-1
	- границы земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в ЕГРН
	- границы населенного пункта
	- границы кадастрового квартала
	- проектируемая красная линия
	- обозначение земельных участков, внесенных в ЕГРН

Генеральный директор

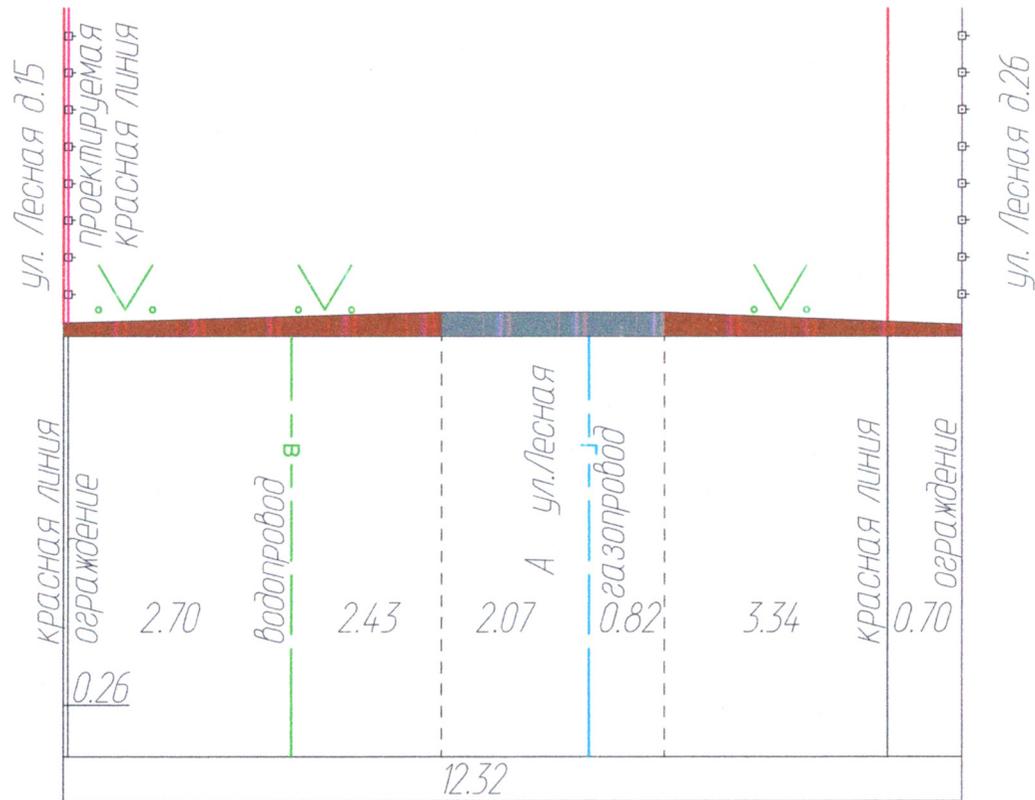


(подпись МП)

Елисева Ю.В.



						ООО "ВЕДИ"			
						г. Тула, Приокзальный район, ул. Лесная, в районе дома № 26			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: Полясьев Алексей Евгеньевич	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор		Елизарова Ю.В.			06.21г.		Р	1	1
Исполнитель		Татаринев С.В.			06.21г.				
Проверил		Хайруллин А.Р.			06.21г.				
Вычертил		Татаринев С.В.			06.21г.	Поперечный профиль		Система координат МСК-71.1 Система высот-Балтийская	
						Масштаб 1:100			



						ООО "ВЕДИ"			
						г. Тула, Привокзальный район, ул. Лесная, в районе дома № 26			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: Полычев Алексей Евгеньевич	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор		Елизеева Ю.В.			06.21г.		Р	1	1
Исполнитель		Татаринев С.О.			06.21г.				
Проверил		Хайруллин А.Р.			06.21г.				
Вычертил		Татаринев С.О.			06.21г.				
						Поперечный профиль Масштаб 1:100			
						Система координат МСК-71.1 Система высот-Балтийская			



*Общество с ограниченной ответственностью*  
*«ВЕДИ.кадастр»*

Проект межевания разработан для территории квартала, ограниченного улицами Лесная, Дронова и землями общего пользования в Привокзальном районе города Тулы.

Проект межевания территории выполнен для изменения линий градостроительного регулирования (красных линий).

Местоположение красных линий определено с учетом фактической ситуации на местности.

Топографическая съемка ситуации выполнена специалистами ООО «ВЕДИ» в августе 2020 года с применением электронного тахеометра Leica FlexLine TS02 plus R500 5”.

Перед началом производства полевых работ был произведён первичный сбор данных о наличии в районе работ пунктов государственной геодезической сети (ГГС). По итогам обследования ближайших к району работ пунктов ГГС, были выбраны пункты: ГЦТМП геознак на зд. Центр 97 (2 класс), Мыза сигн. Центр I (2 класс), Петелино; сигн. Центр п37143 (2 класс). Проект межевания территории выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе CREDO Топограф. Топографический план составлен в масштабе 1:500.

Генеральный  
директор



*Ю.В. Елисеева*  
Подпись, МП

Елисеева Ю.В.

ПРОШНУРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ:

8 (восемь) листов.

Генеральный директор

*Ю.В. Елисева*

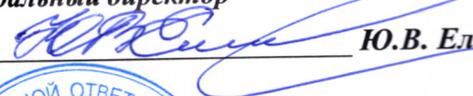
Ю.В. Елисева



**ПРОШНУРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ:**

27 (вернуть сель) листов.

**Генеральный директор**

  
**Ю.В. Елисеева**

