

Общество с ограниченной ответственностью «Геометрика»
ОГРН 1227100015856 ИНН 7100030964



Свидетельство СРО

№П-042-007100030964-1420 от 28.12.2022 г.

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение проектировщиков» (СРО-П-042-05112009)

Заказчик:

ООО «Специализированный застройщик
«Дельта»

Утвержден:

постановлением
администрации города Тулы
от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в городе Тула, в районе ул. Оборонная

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Генеральный директор




Д.В. Зайвый

Инв. № 21803

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
Раздел 2	Приложения

Инв. № подл.	Подп. и дата										
		21803/25-СП									
		Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Состав проекта				
		Разраб.	Зайвий								
Инженер	Корсаков										
ГИП	Зайвий										

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование документа	Стр.
Том 1. Раздел 1.		
Текстовая часть		
1.1	Пояснительная записка	3
1.2	Сведения об образуемых земельных участках	6
1.3	Ведомость вычисления площади образуемых земельных участков	7
1.4	Сведения о границах территории межевания	8
Том 1. Раздел 2.		
Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории	10

Инв. № подл.	Подл. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	21803/25-ПЗ	Лист
						2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории, расположенной в городе Тула, в районе ул. Оборонная (далее — проект межевания), подготовлен применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, в отношении которой между администрацией города Тулы и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта» по инициативе правообладателей заключен договор о комплексном развитии территории.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии со следующими документами и нормативно-правовыми актами:

- Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/04/12 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования город Тула»;
- Постановлением администрации города Тулы от 24.02.2021 №312 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула»;
- Постановлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области»;
- Приказом инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору от 10.01.2025 № 3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области»;
- Сведениями государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории кадастрового квартала с КН[№] 71:30:050107.

Цель разработки проекта межевания – обеспечение устойчивого развития территории участка застройки, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в качестве документа, необходимого для разработки проектной документации в рамках комплексного развития территории.

Проектом межевания определяются площади и границы образуемых (изменяемых) участков. Межевание планируется в два этапа:

1. Раздел земельного участка с кадастровыми номерами 71:30:050107:3364 на два земельных участка площадью 2797 кв.м. и 26 кв.м.;
2. Объединения земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:050107:3362, 71:30:050107:3363, и земельного участка площадью 2797 кв.м., образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 71:30:050107:3364.

Этапы межевания отражены в графической части тома 2 «Материалы по обоснованию».

Настоящий проект межевания не предусматривает установление публичных сервитутов и красных линий. Существующие публичные сервитуты на рассматриваемой территории отсутствуют, существующие красные линии отображены на чертеже межевания территории. Также в границах территории межевания отсутствуют особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Тула и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула данная территория расположена в

Инв. № подл.	Подп. и дата	2. Обременения земельных участков с кадастровым номерами 71:30:050107:3362, 71:30:050107:3363, и земельного участка площадью 2797 кв.м, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 71:30:050107:3364.					
		Этапы межевания отражены в графической части тома 2 «Материалы по обоснованию».					
		Настоящий проект межевания не предусматривает установление публичных сервитутов и красных линий. Существующие публичные сервитуты на рассматриваемой территории отсутствуют, существующие красные линии отображены на чертеже межевания территории. Также в границах территории межевания отсутствуют особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия.					
		В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Тула и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула данная территория расположена в					
						21803/25-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			

территориальной зоне О-3 «Зона специализированной общественной застройки – объектов образования», предназначенной для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов науки, среднего и высшего профессионального образования, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

В целях реализации решения о комплексном развитии территории планируется внесение изменений в правила землепользования и застройки и генеральный план муниципального образования город Тула путем изменения территориальной зоны О-3 на территориальную зону Ж-5.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 24, ч. 3.4 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ изменения в генеральный план, правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто календарных дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. Соответственно, расхождение генерального плана и правил землепользования и застройки с характеристиками образуемых участков в соответствии с требованиями применяемыми к зоне Ж-5 по документации по планировке территории не влияет на процедуру образования участков в соответствии с проектом межевания.

Учитывая изложенное, в проекте межевания характеристика земельного участка ЗУ1, ЗУ2, в т.ч. вид разрешенного использования, применяются в соответствии с требованиями, предъявляемыми к объектам, расположенным в территориальной зоне Ж-5.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Тула территориальная зона Ж-5 предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроено-присоединенных объектов всех уровней обслуживания.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-5:

Виды разрешенного использования		Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
среднеэтажная жилая застройка		2.5
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		2.6
предоставление коммунальных услуг		3.1.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование		3.5.1
амбулаторно-поликлиническое обслуживание		3.4.1
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		
хранение автотранспорта		2.7.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		3.1.2
дома социального обслуживания		3.2.1
оказание социальной помощи населению		3.2.2
оказание услуг связи		3.2.3
общежития		3.2.4
бытовое обслуживание		3.3
объекты культурно-досуговой деятельности		3.6.1
осуществление религиозных обрядов		3.7.1
государственное управление		3.8.1
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях		3.9.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание		3.10.1
деловое управление		4.1

Инв. № подл.

Подп. и дата

					21803/25-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
рынки	4.3
магазины	4.4
банковская и страховая деятельность	4.5
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлекательные мероприятия	4.8.1
служебные гаражи	4.9
стоянка транспортных средств	4.9.2

В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также назначением территориальной зоны Ж-5, в которой расположены образуемые земельные участки, им устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	2.6
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 1.

Инв. № подл.	Подл. и дата						21803/25-ПЗ		Лист
									5
		Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			

Таблица 1

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Обозначение земельного участка	Территориальная зона	Площадь (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Способ образования
ЗУ 1	Ж-5	26	Предоставление коммунальных услуг	Раздел земельного участка с кадастровым номером 71:30:050107:3364 (1 этап)
ЗУ 2	Ж-5	12119	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:050107:3362, 71:30:050107:3363, и земельного участка площадью 2797 кв.м., образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 71:30:050107:3364 (2 этап)

Обозначенные этапы межевания отражены в графической части тома 2 «Материалы по обоснованию».

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка приведены в таблице 2.

Таблица 2

ВЕДОМОСТЬ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Обозначение земельного участка: ЗУ1			
Площадь земельного участка: 26 кв.м.			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mf), м
	X	Y	
н1	742018,20	263763,00	0,1
н2	742020,05	263765,38	0,1
9	742014,75	263770,25	0,1
10	742012,87	263768,09	0,1
11	742010,11	263770,08	0,1
н3	742009,74	263769,63	0,1
н1	742018,20	263763,00	0,1
Система координат: МСК 71.1			

Обозначение земельного участка: ЗУ2			
Площадь земельного участка: 12119 кв.м.			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mf), м
	X	Y	
1	741961,62	263645,98	0,1
2	741975,77	263661,43	0,1
3	741987,40	263674,03	0,1

Инв. № подл.	Подп. и дата					21803/25-ПЗ	Лист
		Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	6

4	742015,54	263707,65	0,1
5	742026,23	263719,52	0,1
6	742027,09	263720,52	0,1
7	742040,37	263735,81	0,1
8	742045,20	263742,26	0,1
н2	742020,05	263765,38	0,1
н1	742018,20	263763,00	0,1
н3	742009,74	263769,63	0,1
12	742005,28	263764,14	0,1
13	741997,92	263769,60	0,1
14	741998,58	263770,43	0,1
15	741987,61	263779,79	0,1
16	741964,14	263752,42	0,1
17	741962,09	263750,03	0,1
18	741931,41	263775,82	0,1
19	741894,14	263747,77	0,1
20	741872,47	263722,98	0,1
21	741911,50	263689,26	0,1
1	741961,62	263645,98	0,1
Система координат: МСК 71.1			
22	741986,31	263747,36	0,1
23	741992,43	263754,83	0,1
24	741985,67	263760,58	0,1
25	741979,37	263753,20	0,1
22	741986,31	263747,36	0,1

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания не образуются.

Сведения о границах территории, в отношении которой подготавливается проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, указаны в таблице 3.

Таблица 3

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	741961,62	263645,98
2	741975,77	263661,43
3	741987,40	263674,03
4	742015,54	263707,65
5	742026,23	263719,52
6	742027,09	263720,52
7	742040,37	263735,81
8	742045,20	263742,26
9	742014,75	263770,25
10	742012,87	263768,09
11	742010,11	263770,08

Инв. № подл.	Подп. и дата																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</
--------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

12	742005,28	263764,14
13	741997,92	263769,60
14	741998,58	263770,43
15	741987,61	263779,79
16	741964,14	263752,42
17	741962,09	263750,03
18	741931,41	263775,82
19	741894,14	263747,77
20	741872,47	263722,98
21	741911,50	263689,26
1	741961,62	263645,98
22	741986,31	263747,36
23	741992,43	263754,83
24	741985,67	263760,58
25	741979,37	263753,20
22	741986,31	263747,36
Система координат: МСК 71.1		

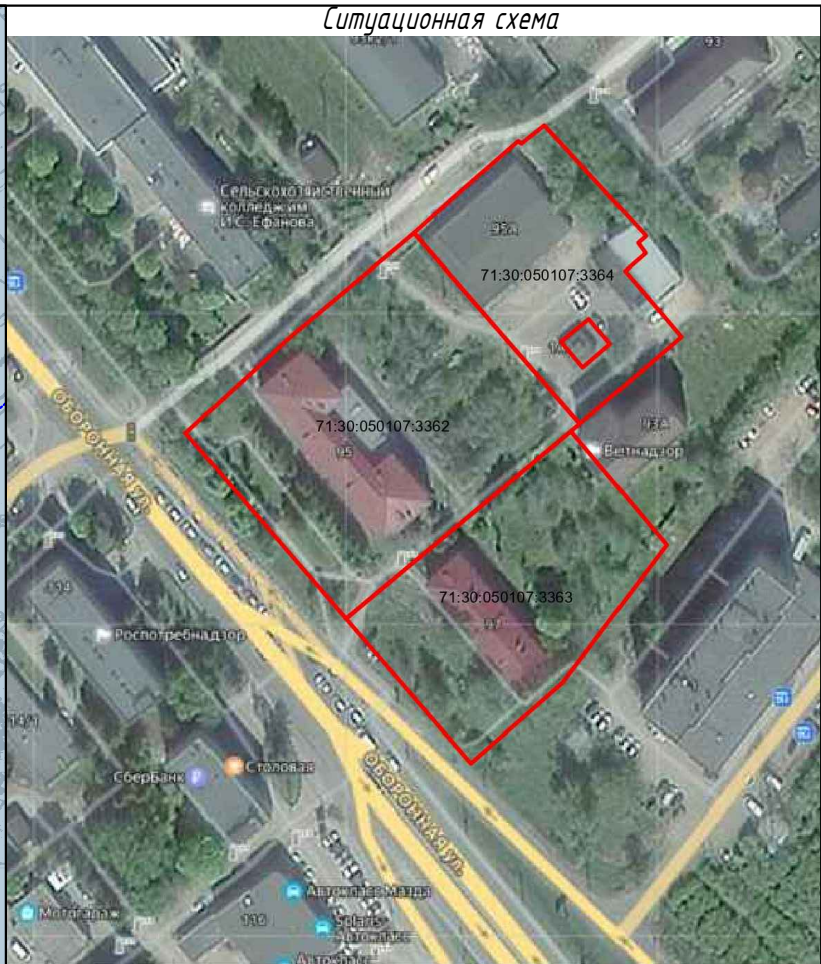
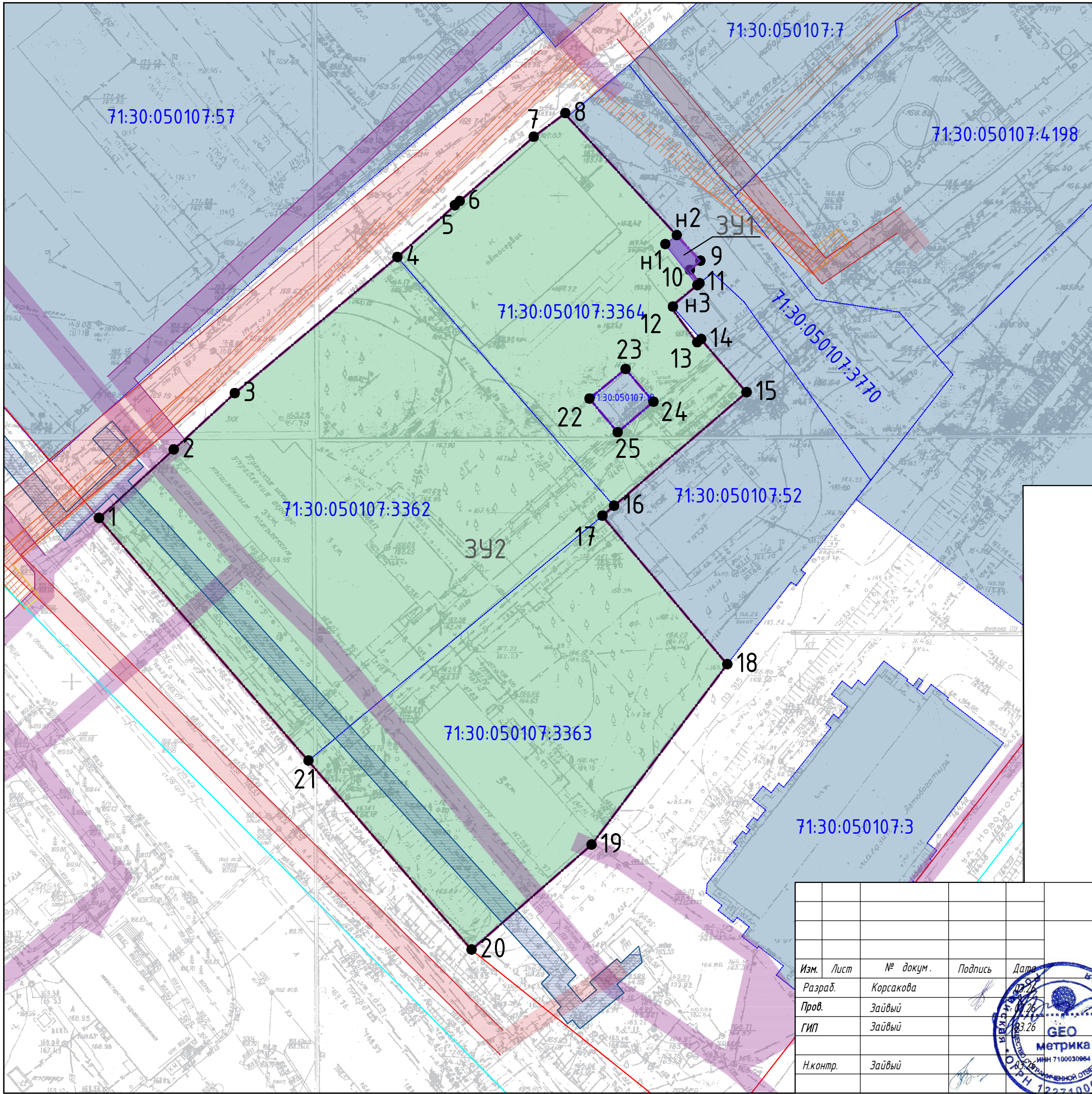
Инв. № подл.	Подп. и дата										
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	21803/25-ПЗ					Лист	
										8	

РАЗДЕЛ 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подл. и дата					21803/25-ПЗ	Лист
							9
		Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	



Условные обозначения

- Граница территории межевания
- 3У1
- 3У2
- 71:30:050107:3349
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала
- Красная линия
- Охранная зона объекта газоснабжения: "Сооружение: газопровод среднего давления - Центральный, Советский, Приокзальный районы г.Тулы", реестровый номер 71:30-6.151
- Охранная зона объекта газоснабжения: Газовой сети Советского, Приокзального и Центрального районов г. Тулы, реестровый номер 71:30-6.1065
- Охранная зона объекта: Газовая сеть, расположенная в Центральном районе г. Тулы, реестровый номер 71:30-6.1212
- Охранная зона объекта газоснабжения "Сооружение - газовые сети, г. Тула, Центральный район", реестровый номер 71:00-6.809
- Охранная зона сооружения связи - кабельная канализация местной телефонной сети с КН 71:30:000000:6500, реестровый номер 71:30-6.220

ПМТ -21803

Проект межевания территории,
расположенной в городе Тула, в районе улицы Оборонная

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
Разраб.		Корсакова		
Пров.		Зайвий		
ГИП		Зайвий		
Н.контр.		Зайвий		

Том 1. Основная часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Чертеж межевания

ГЕОМЕТРИКА
ENGINEERING & GEODESY

Формат А3