



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ТУЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ТУЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
(ООО «Центр ГиЗ г.Тулы»)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская,
ул. Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик: Кузнецов Вадим Александрович

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Тульский городской центр градостроительства и землеустройства»

Директор



В.В.Зайвый

Тула 2021

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа	Стр.
-------	------------------------	------

Текстовые материалы

1	Пояснительная записка	3-9
2	Основной чертёж	10
3	Сведения об образуемых земельных участках	11
4	Ведомости вычисления площади земельных участков	12-13

1.1. Назначение и реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется проектирование территории:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:2385, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421292569
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:3023, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421293497
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:15, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421293605
- Постановление администрации г. Тулы от 24.02.2021 N 312 "Об утверждении Порядка землепользования и застройки муниципального образования город Тула"
- Материалы землеустроительных, инвентарных, межевых дел ООО «ГиЗ г.Тулы», в 2020г.
- Постановление Росреестра от 10.11.2020 N 11/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482
- Рекомендации по регламенту градостроительного проектирования Тульской области, утвержденные постановлением правительства Тульской области от 02.09.2012г. № 492 (в ред. от 24.01.2017)
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

1.2. Акт о существующем положении

Об объекте проектирования и застройки муниципального образования город Тула (в соответствии с постановлением администрации г. Тулы от 24.02.2021 N 312) территория проекта располагается в границах двух зон:

1.3. Многофункциональная общественно-деловая зона (для размещения торговых объектов)



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Дата	Стадия	Лист	Листов
Руководитель		Зайвы В.В.		11.04.22	П	2	13
Основная часть					 «Центр ГиЗ г.Тулы» Общество с ограниченной ответственностью		

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории осуществлен применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

1.1 Наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми составлен проект межевания территории

- Сведения государственного кадастра недвижимости в виде кадастрового плана территории кадастрового квартала с К№ 71:30:050201, ФГИС ЕГРН 01.06.2021 № 99/2021/396123685
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:1525, выдана ФГИС ЕГРН от 09.09.2020 №99/2020/347022172
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:2385, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421292969
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:3023, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421293497
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:050201:15, выдана ФГИС ЕГРН от 02.10.2021 №99/2021/421293605
- Постановление администрации г. Тулы от 24.02.2021 N 312 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула"
- Материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Центр ГиЗ г.Тулы», в 2020г
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482)
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тульской области, утверждённые постановлением правительства Тульской области от 03.09.2012г. № 492 (в ред от 24.01.2017)
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

1.2 Анализ существующего положения

По данным правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула (утв. постановлением администрации г. Тулы от 24.02.2021 N 312) территория проекта межевания находится в границах двух зон:

- **О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона** (для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции административных, общественно-деловых, культурных объектов недвижимости. Допускается размещение производственных предприятий не выше V класса опасности

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ						Лист
			части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
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
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
религиозное использование	3.7
государственное управление	3.8.1
обеспечение научной деятельности	3.9
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
деловое управление	4.1
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
проведение азартных игр	4.8.2

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

служебные гаражи	4.9
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
водный спорт	5.1.5
авиационный спорт	5.1.6
легкая промышленность <*>	6.3
пищевая промышленность <*>	6.4
склады <*>	6.9
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
заправка транспортных средств	4.9.1.1
автомобильные мойки	4.9.1.3
ремонт автомобилей	4.9.1.4

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%.

- **О-1-2 Смешанная общественно-жилая зона** (установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них multifunctional объектов общественного и жилого назначения)

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

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства <*>	2.1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка <*>	2.1.1
среднеэтажная жилая застройка <***>	2.5
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) <***>	2.6
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
оказание услуг связи	3.2.3
общежития	3.2.4
бытовое обслуживание	3.3
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
цирки и зверинцы	3.6.3
осуществление религиозных обрядов	3.7.1
государственное управление	3.8.1
деловое управление	4.1
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
обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

площадки для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
служебные гаражи	4.9

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
 - минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
 - предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%.
- **Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)** (установлена для обеспечения условий сохранения и развития озелененных территорий при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга, сохранения территорий, представляющих ценность, для отдыха на открытом воздухе)

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

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
парки культуры и отдыха	3.6.2
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования	
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
площадка для занятий спортом	5.1.3
оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии с [пунктами 1, 5 статьи 17](#) настоящего раздела

Площадь проектируемых земельных участков составляет – 2979 кв.м., в т.ч.:

- Площадь земельного участка (:ЗУ1) - 559 кв.м.
- Площадь земельного участка (:ЗУ2) - 518 кв.м.
- Площадь земельного участка (:ЗУ3) - 636 кв.м.
- Площадь земельного участка (:ЗУ4) - 1266 кв.м

Земельный участок (:ЗУ1):

- в точках: н2-н3-н1-5-6-9-14-4-11-12-15-н2 - из границ земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности (разрешенное использование – государственное управление)

Земельный участок (:ЗУ2):

- в точках: н1-8-10-13-1-3-23-25-24-4-14-9-6-5-н1 из границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:050201:3023, находящегося в частной собственности и границ земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности (разрешенное использование – магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание)

Земельный участок (:ЗУ3):

- в точках: 10-17-18-н5-н4-25-23-3-1-13-10 из границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:050201:16, находящегося в частной собственности и границ земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности (разрешенное использование – магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание)

Земельный участок (:ЗУ4):

- в точках: н5-78-54-53-52-51-н4-н5 из границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:050201:19, находящегося в частной собственности и границ земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности (разрешенное использование – для эксплуатации здания административного назначения)

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

1.3 Обоснование проектируемых границ земельных участков

Проект межевания выполнен в соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых участков. Границы участков устанавливаются по красным линиям, которые в свою очередь определяют границы территориальной зоны (О-1-2), в которой расположены образуемые земельные участки. В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 30.07.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482), а также назначением территориальной зоны (О-1-2), в которой расположены образуемые земельные участки, им устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

1. Для земельного участка :ЗУ1 - государственное управление (код 3.8.1).
2. Для земельного участка :ЗУ2 - магазины (код - 4.4), общественное питание (код - 4.6), гостиничное обслуживание (код - 4.7)
3. Для земельного участка :ЗУ3 - магазины (код - 4.4), общественное питание (код - 4.6), гостиничное обслуживание (код - 4.7)
4. Для земельного участка :ЗУ4 - для эксплуатации здания административного назначения

Проект межевания выполнен на материалах инженерно-геодезических изысканиях, в масштабе 1:500. Система координат местная СК МСК-71.1.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры ограниченной улицами Каминского, Ф.Энгельса, Пушкинская, пр-т Ленина, в Центральном районе города Тулы.

Цель проведения межевания - упорядочение или совершенствование существующих землевладений и землепользований т.е. землеустроительные действия по внесению целенаправленных изменений в их конфигурацию, площадь, которые улучшают размещение, структуру, границы с целью создания территориальных условий для повышения эффективности использования и охраны земель, производства и устранения недостатков землевладения и землепользования

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ1) возможен от земель общего пользования (ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского), а также возможен через смежный земельный участок с кадастровым номером 71:30:050201:167

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ2) возможен от земель общего пользования (ул.Каминского).

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ3) возможен от земель общего пользования (ул.Каминского)

Доступ к образуемому земельному участку (:ЗУ4) возможен от земель общего пользования (ул.Каминского)

Доступ к земельному участку К№71:30:050201:133 свободный, существующий и обеспечен от земель общего пользования – ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса (со стороны здания драмтеатра), кроме того доступ спец.техники (в т.ч. пожарной) дополнительно обеспечен существующим подъездным путем, со стороны ул.Каминского, который расположен на территории участков :ЗУ3, :ЗУ4

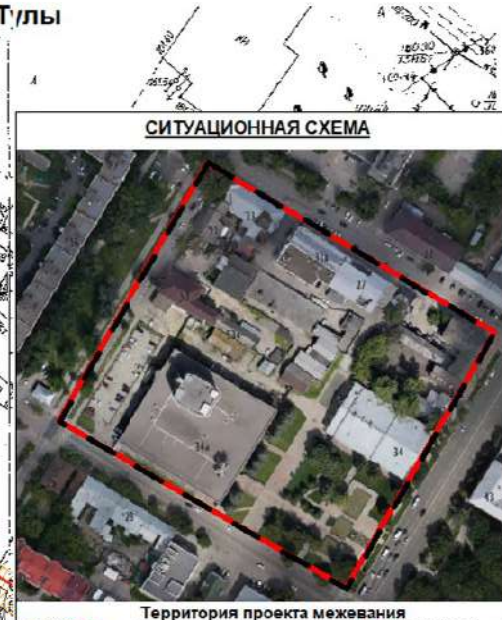
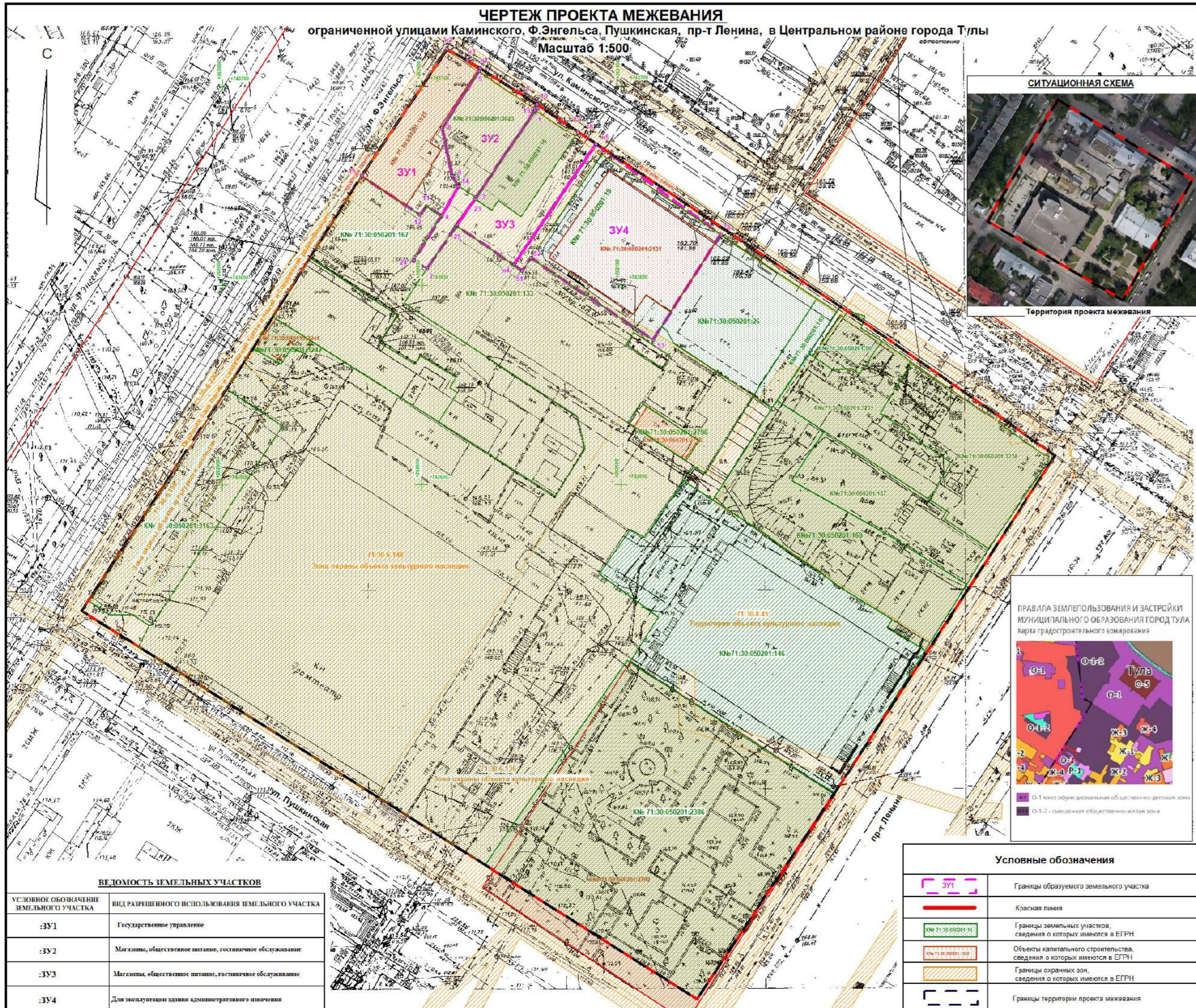
Сведения о земельных участках отображены на чертеже проекта межевания и в выписках из Единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с п.42 ч.1 ст.26 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", при проведении кадастровых работ площади земельных участков могут быть уточнены, но не более чем на десять процентов

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

						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ части квартала, ограниченного проспектом Ленина, ул.Пушкинская, ул.Ф.Энгельса, ул.Каминского в Центральном районе города Тулы	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ограниченной улицами Каминского, Ф.Энгельса, Пушкинская, пр-т Ленина, в Центральном районе города Тулы
Масштаб 1:500



ВЕДОМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
:ЗУ1	Государственное управление
:ЗУ2	Магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание
:ЗУ3	Магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание
:ЗУ4	Для эксплуатации здания административного назначения

Условные обозначения

	Границы образуемого земельного участка
	Красная линия
	Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
	Объекты капитального строительства, сведения о которых имеются в ЕГРН
	Границы охраняемых зон, сведения о которых имеются в ЕГРН
	Границы территории проекта межевания

1	2	3	4
5	743703,77	262064,14	0,10
н1	743704,39	262064,54	0,10

Система координат: Местная СК МСК-71.1

Обозначение земельного участка : <u>ЗУ3</u>			
Площадь земельного участка 636м ²			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м
	X	Y	
1	2	3	4
10	743695,35	262078,76	0,10
17	743689,84	262087,02	0,10
18	743688,43	262089,14	0,10
н5	743685,42	262093,66	0,10
н4	743655,16	262073,03	0,10
25	743664,91	262058,66	0,10
23	743671,69	262063,26	0,10
3	743672,03	262063,49	0,10
1	743693,85	262078,35	0,10
13	743694,34	262078,06	0,10
10	743695,35	262078,76	0,10

Система координат: Местная СК МСК-71.1

Обозначение земельного участка : <u>ЗУ4</u>			
Площадь земельного участка 1266м ²			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м
	X	Y	
1	2	3	4
н5	743685,42	262093,66	0,10
78	743662,73	262124,92	0,10
54	743639,52	262110,07	0,10
53	743636,19	262107,95	0,10
52	743656,85	262077,36	0,10
51	743653,62	262075,17	0,10
н4	743655,16	262073,03	0,10
н5	743685,42	262093,66	0,10

Система координат: Местная СК МСК-71.1

Директор



В.В.Зайвий

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ограниченного улицами Каминского, Ф.Энгельса, Пушкинская, пр-т Ленина, в Центральном районе города Тулы	Лист 13
------	---------	------	------	-------	------	---	-------------------



Итого:
прошнуровано и
скреплено печатью — 13 л.

Директор *В. В. Зайвий* В.В.
11.04.2022г.

