



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 межевания территории,
ограниченной проездами 1-й Солнечный и 2-й
Солнечный в Зареченском районе города Тулы**

Материалы по обоснованию.

1030-А-2024-ПМТ-2

Генеральный директор
(подпись, МП)




Ю.В. Елисеева

г. Тула, 2025 г.

СОСТАВ проекта межевания территории

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
1.	Графическая часть		
1	Ситуационная схема	1	3
2	Схема градостроительного зонирования	1	4
3	Схема границ земельных участков и проектируемой красной линии	1	5
4	Чертеж границ проекта межевания	1	6
2.	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	6	7-13

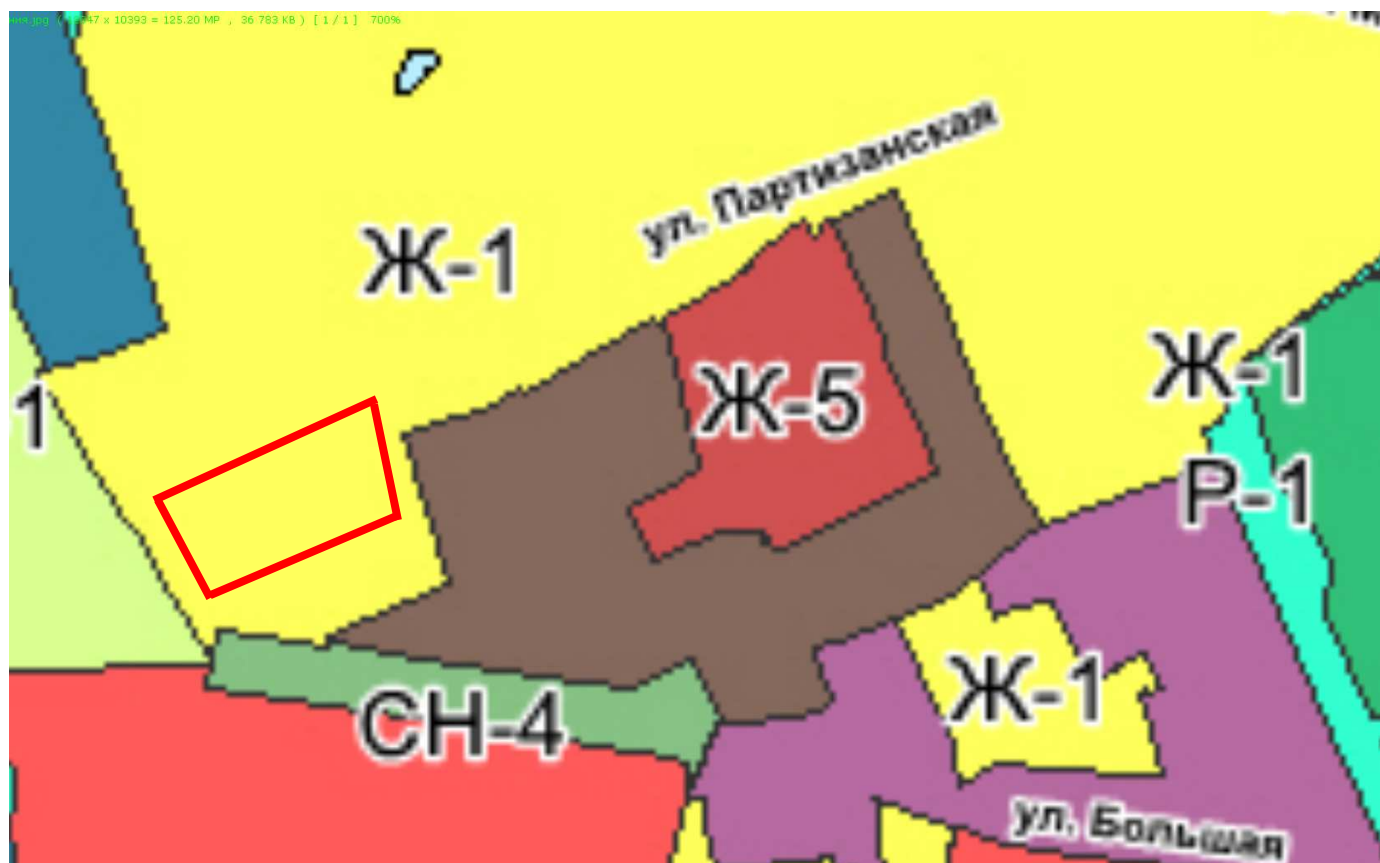
Должность	ФИО	Подпись	Дата	1030-А-2024-ПМТ		
Ген. директор	Елисеева Ю.В.				Стадия	Лист
Гл. инженер	Хайруллин А.Р.				П	2
Исполнитель	Хайруллин А.Р.					Листов
						13
						

Ситуационная схема



						1030-2024-ПМТ-2	Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Схема градостроительного зонирования



Условные обозначения:

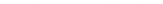







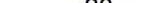








— ориентировочная граница производства работ

						1030-2024-ПМТ-2	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

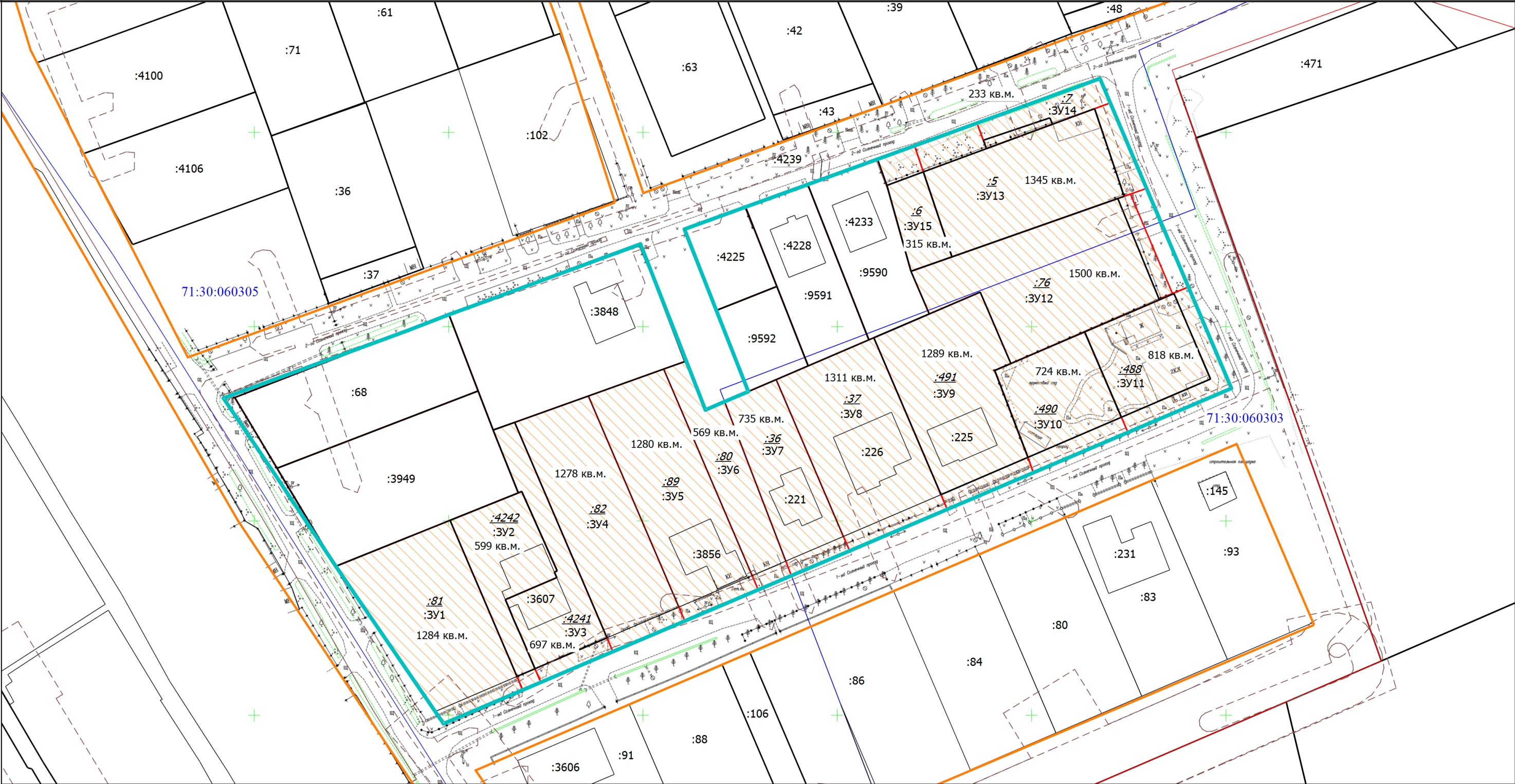
The image is a detailed cadastral map of a residential area in Yekaterinburg, Russia. The map shows various land plots with their respective numbers and areas. A large orange-shaded area is outlined, representing a specific land parcel. The map includes labels for streets, such as '1-й Солнечный проезд' and '2-й Солнечный проезд', and various landmarks like 'H1', 'H6', 'H7', 'H8', 'H9', 'H10', and 'H11'. The map also shows the boundaries of the city of Yekaterinburg and the surrounding areas.

Key features and labels on the map include:

- Land Plots and Areas:**
 - Plot 1284 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 599 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 697 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1278 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1280 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 735 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 569 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1311 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1289 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 724 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 818 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1345 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 233 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 315 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1500 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 818 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 724 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1345 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 233 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 315 кв.м. (shaded orange)
 - Plot 1500 кв.м. (shaded orange)
- Streets and Roads:**
 - 1-й Солнечный проезд
 - 2-й Солнечный проезд
- Landmarks and Points:**
 - H1, H6, H7, H8, H9, H10, H11
 - 21, 12, 27, 28, 29, 22, 24, 25, 59, 60
- Other Labels:**
 - 71:30:060305 (blue text, appearing twice)
 - 71:30:060303 (blue text, appearing twice)
 - 71:30:060305 (blue text, appearing twice)
 - 71:30:060303 (blue text, appearing twice)

Условные обозначения	Содержание	Содержание	Содержание	Содержание	
	- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ		- Обозначение новой характерной точки		- Кадастровый номер земельного участка
	- Исходный земельный участок		- Образуемый земельный участок		- Кадастровый номер здания
	- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		- Граница кадастрового квартала
	- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)		- Номер кадастрового квартала		- Территориальная зона «Часть территориальной зоны садоводческих объединений (СХ-2-1)» на территории населенного пункта город Тула муниципального образования города Тулы Тульской области.
	- Граница зоны с особыми условиями		- Существующая красная линия		- Проектируемая красная линия
	- Кадастровый номер сооружения		- Перераспределяемые земельные участки		

Граница проекта межевания



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

	- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ		- Кадастровый номер земельного участка		- Исходный земельный участок
	- Образуемый земельный участок		- Кадастровый номер здания		- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
	- Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		- Граница кадастрового квартала		- Номер кадастрового квартала
	- Территориальная зона «Часть территориальной зоны садоводческих объединений (СХ-2-1)» на территории населенного пункта город Тула муниципального образования города Тулы Тульской области.		- Граница зоны с особыми условиями		- Существующая красная линия
	- Кадастровый номер сооружения		- Перераспределяемые земельные участки		- Граница проекта межевания территории

1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Пояснительная записка

Проект межевания территории выполнен в соответствии с п. п. 1 п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для изменения местоположения красной линии в связи с изменением земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также для упорядочивания границ земельных участков, расположенных на исследуемой территории. Изменение красной линии производится за счет изменения границ территории общего пользования.

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.

Местоположение изменяемой части границ красной линии определены методом спутниковых геодезических измерений (определений) по границам фактического землепользования, закрепленного на местности посредством объектов искусственного происхождения (металлический забор, бетонный забор). В ряде случаев местоположение красной линии не изменялось в виду отсутствия необходимости. В ряде случаев местоположение красной линии изменялось с учётом

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		7

сведений ЕГРН о границах земельных участков, расположенных на исследуемой территории. Средняя квадратическая погрешность определенных характерных точек контура красной линии соответствует 0.10 м.

Границы земельных участков исследуемой территории не соответствуют закреплению на местности с использованием объектов искусственного происхождения и требуют уточнения в установленном ст.61 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ порядке. В отношении вышеуказанных объектов недвижимости возможно провести государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и площади.

Образование земельных участков:

- :ЗУ1 (площадью 1284 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:81,
- :ЗУ2 (площадью 599 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:4242,
- :ЗУ3 (площадью 697 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:4241,
- :ЗУ4 (площадью 1278 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:82,
- :ЗУ5 (площадью 1280 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:89,
- :ЗУ6 (площадью 569 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:80,
- :ЗУ7 (площадью 735 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060303:36,
- :ЗУ8 (площадью 1311 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060303:37,

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		8

:ЗУ9 (площадью 1289 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060303:491,

:ЗУ10 (площадью 724 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060303:490,

:ЗУ11 (площадью 818 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060303:488,

:ЗУ12 (площадью 1500 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:76,

:ЗУ13 (площадью 1345 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:5

обусловлено в целях исключения изломанности существующих границ.

Образование земельных участков:

:ЗУ14 (площадью 233 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:7,

:ЗУ15 (площадью 315 кв.м), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:060305:6,

обусловлено в целях обеспечения рациональности использования земель.

Также, принимая во внимание требования пункта 9 статьи 39.29 ЗК РФ, образуемый земельные участки :ЗУ1 – :ЗУ15 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

:ЗУ1 из земельного участка 71:30:060305:81 и земель госсобственности,

:ЗУ2 из земельного участка 71:30:060305:4242 и земель госсобственности,

:ЗУ3 из земельного участка 71:30:060305:4241 и земель госсобственности,

:ЗУ4 из земельного участка 71:30:060305:82 и земель госсобственности,

:ЗУ5 из земельного участка 71:30:060305:89 и земель госсобственности,

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		9

:ЗУ6 из земельного участка 71:30:060305:80 и земель госсобственности,
 :ЗУ7 из земельного участка 71:30:060303:36 и земель госсобственности,
 :ЗУ8 из земельного участка 71:30:060303:37 и земель госсобственности,
 :ЗУ9 из земельного участка 71:30:060303:491 и земель госсобственности,
 :ЗУ10 из земельного участка 71:30:060303:490 и земель госсобственности,
 :ЗУ11 из земельного участка 71:30:060303:488 и земель госсобственности,
 :ЗУ12 из земельного участка 71:30:060305:76 и земель госсобственности,
 :ЗУ13 из земельного участка 71:30:060305:5 и земель госсобственности,
 :ЗУ14 из земельного участка 71:30:060305:7 и земель госсобственности,
 :ЗУ15 из земельного участка 71:30:060305:6 и земель госсобственности.

Земельные участки, перераспределяемые из земель, государственной собственности, к земельным участкам :ЗУ1 – ЗУ15 нельзя предоставить в качестве самостоятельных земельных участков, так как их площадь и габариты не позволяют разместить на них самостоятельные объекты капитального строительства с учетом градостроительных норм и правил, а также их образование прекратит беспрепятственный доступ со стороны земель общего пользования к существующим земельным участкам.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования.

Планируемая территория расположена в границах территориальной зоны Ж-1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах кадастровых кварталов 71:30:060303 и 71:30:060305, в границах линии градостроительного регулирования.

Проект межевания территории выполнен:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№ 71:30:060303 от «23» сентября 2024 г. №КУВИ-

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

001/2024-236882456, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№ 71:30:060305 от «15» октября 2024 г. №КУВИ-001/2024-254441839, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№ 71:30:000000 от «06» сентября 2024 г. №КУВИ-001/2024-224742321, предоставлена Филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области;

- Сведения из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Раздел 18 «Иные сведения, документы, материалы» 25.09.2024 №7950-18.01;

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 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 ред. от 25.12.2023г.);

- 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.);

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		11

- Федеральный закон от 23.03.2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные 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 №221 от 06.04.2022 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула №553 от 12.10.2023»;

- 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);

- Постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 г. №2829 "Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле";

- Постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 г. №3204 "Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле".

Проект межевания подготовлен с целью возможности перераспределения земельных участков для приведения границ земельных участков в соответствии с

						1030-2024-ПМТ-2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		12

утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Тула установление красной линии предлагается на территории, расположенной в зоне застройки Ж-1.

Территория проекта планировки ограничена:

- ❖ - с севера – проездом 2-й Солнечный;
- ❖ - с востока и юга – проездом 1-й Солнечный;
- ❖ - с запада – проездом 1-й Партизанский.

Генеральный директор _____ Ю.В. Елисеева
(подпись, МП)



						1030-2024-ПМТ-2	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Администрация города Тулы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.02.2025 № 89

О подготовке проекта межевания территории, ограниченной проездами 1-й Солнечный и 2-й Солнечный в Зареченском районе города Тулы

В соответствии со статьёй 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев заявление общества с ограниченной ответственностью «ВЕДИ» (в дальнейшем – ООО «ВЕДИ») о подготовке проекта межевания территории, ограниченной проездами 1-й Солнечный и 2-й Солнечный в Зареченском районе города Тулы, на основании Устава муниципального образования город Тула администрация города Тулы ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить проект межевания территории, ограниченной проездами 1-й Солнечный и 2-й Солнечный в Зареченском районе города Тулы (далее – документация).

2. Предложить ООО «ВЕДИ» обеспечить подготовку документации за счёт собственных средств без последующей компенсации из бюджета города Тулы и представить в администрацию города Тулы для проверки на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности в течение шести месяцев.

3. Предложения о порядке, сроках подготовки и содержании 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 путём его размещения в официальном сетевом издании муниципального образования город Тула «Сборник правовых актов и иной официальной информации муниципального образования город

Тула» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение трех дней со дня его принятия, а также разместить на официальном сайте администрации города Тулы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава администрации
города Тулы



И.И. Беспалов