



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР»

ИНН/КПП 7106518081/710601001, ОГРН 1117154011886

ул. К. Цеткин, д. 4, оф. 503 300013, г.Тула,  
тел. (4872) 71-65-03,  
[www.zkcenter.ru](http://www.zkcenter.ru)

от 24 апреля 2025 г.

### Градостроительное обоснование.

Градостроительное обоснование подготовлено в отношении земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1, расположенного по адресу: г. Тула, район Привокзальный, ул. Московская, дом 21. Рассматриваемый земельный участок расположен в пределах застроенной территории на пересечении улицы Орловская и улицы Московская в Привокзальном районе города Тулы.

**Иллюстрация №1. Расположение рассматриваемого земельного участка с К№ 71:30:020622:1**



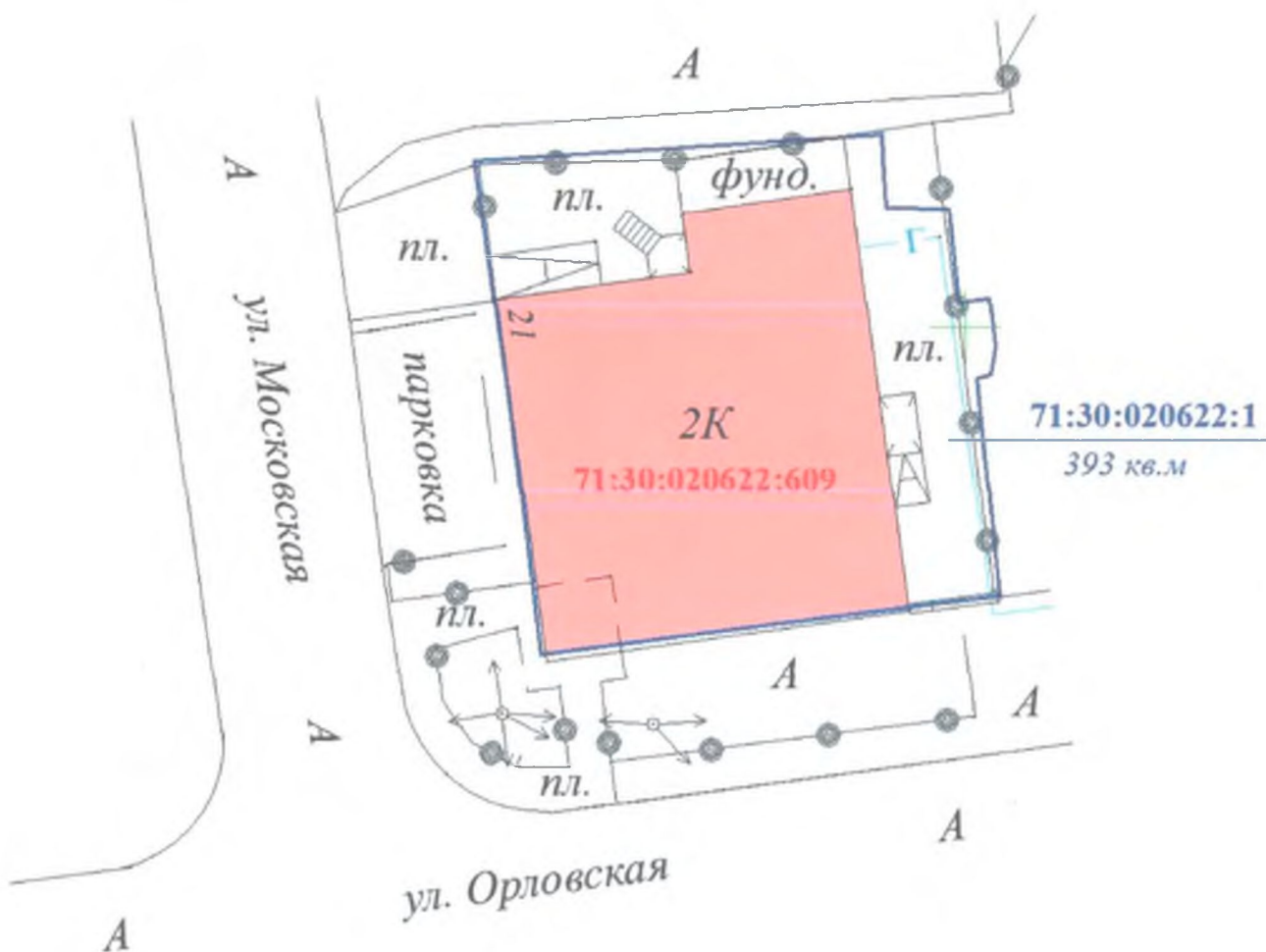
В соответствии с актуальными сведениями Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 71:30:020622:1 имеет следующие характеристики:

- площадь земельного участка: 393 кв.м;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для строительства жилого дома с встроенным магазином.

Фактически в пределах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1 расположено нежилое здание коммерческого назначения – здание с кадастровым номером 71:30:020622:609, права на который оформлены и зарегистрированы в установленном порядке.

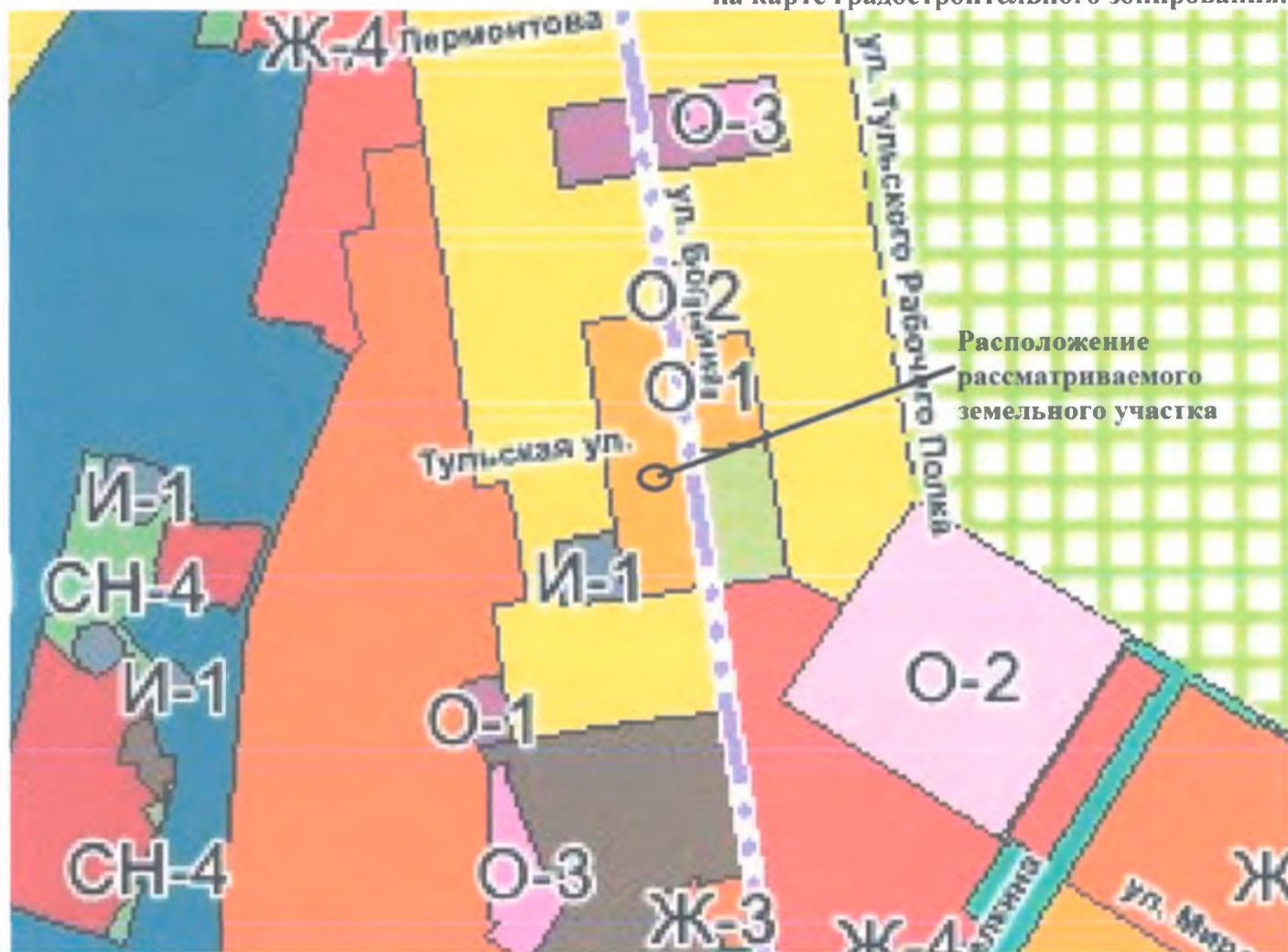
Таким образом, существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1, предполагающий строительство объектов недвижимости не соответствует фактическому характеру использования земельного участка, поскольку в границах указанного земельного участка уже построено здание коммерческого назначения (К№71:30:020622:609) и не планируется возведение новых объектов капитального строительства.

**Иллюстрация №2. План фактического использования земельного участка по результатам топографической съемки, произведенной в марте 2025 года.**



Рассматриваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Иллюстрация №3. расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования.



Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2 устанавливает следующие виды разрешенного использования земельных участков: *деловое управление, магазины*. При этом, указанные виды разрешенного использования отнесены к условно – разрешенным. В соответствии с положениями действующего градостроительного законодательства, установление земельному участку условно – разрешенного вида использования возможно по результатам публичных слушаний.

С целью приведения в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1 с характером фактического использования указанного земельного участка, целесообразно проведение мероприятий по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1 и присвоение указанному земельному участку следующих условно – разрешенных видов разрешенного использования: *деловое управление, магазины*.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:30:020622:1 на условно – разрешенные не связано со строительством и (или) реконструкцией существующих объектов капитального строительства, что связано с приведением в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости об указанном земельном участке с фактическим характером его использования.