

Проект межевания территории

части кадастрового квартала 71:14:011101, ограниченной границами территориальной
зоны П-2 (зона производственных объектов),
вблизи д. Костино муниципального образования г. Тулы

Том 1 Основная часть

Заказчик: Кварцхава Дато Алёшаевич

**Директор
ООО «Земля. Строительство. Недвижимость»**



Сурков И.А.

Общество с ограниченной ответственностью
«Земля. Строительство. Недвижимость»

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.

Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.

Содержание

Пояснительная записка	4
Чертеж межевания территории М 1:1000	9
Чертеж земельных участков и их частей	10
Ведомость координат территории проекта межевания	16
Ведомость координат образуемых земельных участков	17

Пояснительная записка

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с п.п.1 п.2 ст.43 Градостроительного кодекса РФ и ст. 11.9, гл. IV Земельного кодекса РФ для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории части кадастрового квартала 71:14:011101, ограниченной границами территориальной зоны П-2 (зона производственных объектов), вблизи д. Костино муниципального образования г. Тулы, подготовлен на основании постановления Администрации города Тулы № 432 от 06.11.2025 «О подготовке проекта межевания территории части кадастрового квартала 71:14:011101, ограниченной границами территориальной зоны П-2 вблизи д. Костино муниципального образования города Тулы», сведений Единого государственного реестра недвижимости, с учетом топографической съемки и материалов технической инвентаризации.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ проект межевания территории подготовлен без подготовки проекта планировки территории.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Тула, утвержденные Постановлением администрации города Тулы от 24.02.2021 № 312;
- Генеральный план муниципального образования город Тула, утверждённый решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838;
- Приказ министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 N 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»;
- Постановление Администрации города Тулы № 432 от 06.11.2025 «О подготовке проекта межевания территории части кадастрового квартала 71:14:011101, ограниченной границами территориальной зоны П-2 вблизи д. Костино муниципального образования города Тулы»;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории от 09.07.2025;

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок 71:14:011101:592 от 29.01.2026 и на объект недвижимости 71:14:011114:38 № КУВИ-001/2025-93723743 21.04.2025;
- Технический паспорт на сооружение железнодорожный путь необщего пользования по состоянию на 27.05.2011;
- Материалы инвентаризации земель ЗАО «Ленинское» Ленинского района.

Анализ существующего положения.

Согласно генеральному плану муниципального образования город Тула проектируемая территория относится к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Тула проектируемая территория располагается в территориальной зоне - П-2 (зона производственных объектов).

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 71:14:011101. Общая площадь территории проектирования составляет 23 270 кв.м.

Проектом межевания территории предусматривается образование 6 (шести) земельных участков *в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, а также в целях образования земельного участка предусмотренной площадью для эксплуатации объекта капитального строительства и для определения местоположения границ образуемых земельных участков в целях рационального использования территории.*

Земельный участок **:ЗУ1** (площадью 3 282 кв.м) образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, для эксплуатации объекта капитального строительства с К№ 71:14:011114:38 (железнодорожный путь). Часть железнодорожного пути с К№ 71:14:011114:38 (разгрузочная эстакада) расположена на земельном участке с К№71:14:01101:592. Выписка из ЕГРН и технический паспорт на железнодорожный путь включены в состав Приложения.

Земельный участок **:ЗУ1** спроектирован с учетом местоположения границ смежных земельных участков, сведения о которых учтены в ЕГРН, размещения конструктивных элементов железнодорожного пути и возможности его полноценной эксплуатации и обслуживания. Ширина земельного участка **:ЗУ1** установлена в соответствии с Приказом министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 N 126 «Об утверждении

Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

Земельный участок :ЗУ2 (площадью 14 086 кв.м) предстоит образовать путем перераспределения земельного участка с К№ 71:14:01101:592, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (площадью 3 236 кв.м и 850 кв.м).

Статьей 39.28 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Одним из случаев, в которых допускается перераспределение земель и (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 перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Образование земельного участка путем перераспределения обусловлено невозможностью использования территории, за счет которой планируется перераспределение в качестве самостоятельного участка, поскольку ее конфигурация (ширина участка, изломанность границ) не позволит разместить на ней самостоятельные объекты капитального строительства с учетом всех градостроительных регламентов, норм, правил и пожарных нормативов.

При рассмотрении территории площадью 3 236 кв.м в качестве единого массива, образование на нем земельного участка не будет соответствовать требованиям п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ ввиду изломанности границ образуемого земельного участка. Территория площадью 850 кв.м также не пригодна для формирования самостоятельного земельного участка ввиду недостаточной для размещения производственных объектов ширины, а также изломанной конфигурации.

Целесообразность образования земельного участка путём перераспределения земельного участка с К№ 71:14:01101:592 с землями следует из смежества их границ, возможности беспрепятственного доступа со стороны земель общего пользования, обеспечения развития территории квартала и более качественного использования существующего земельного участка.

В ходе анализа территории проекта межевания были обнаружены неразграниченные земли, ограниченные границами территориальной зоны П-2, в связи с этим, предлагаем

образовать земельные участки **:ЗУ3** (площадью 3 004 кв.м), **:ЗУ4** (площадью 1 470 кв.м) и **:ЗУ5** (площадью 824 кв.м) для вовлечения в оборот и рационального использования свободной территории.

Земельный участок **:ЗУ6** (многоконтурный, площадью 604 кв.м) образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с видом разрешенного использования – улично-дорожная сеть, для эффективного использования территории проекта межевания.

Доступ к вновь образуемым земельным участкам осуществляется через земли общего пользования. Согласно сведениям материалов инвентаризации земель ЗАО «Ленинское» Ленинского района от 1999 года территория, примыкающая к земельному участку :ЗУ3 с юго-западной стороны, относится к землям общего пользования, следовательно доступ к данному земельному участку с земель общего пользования имеется.

Принимая во внимание требования п.6 ст. 11.9, п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, образуемые земельные участки будут соответствовать требованиям земельного законодательства Российской Федерации.

Согласно сведениям материалов инвентаризации земель ЗАО «Ленинское» Ленинского района от 1990 года территория, на которой предлагаются к формированию земельные участки, к сельскохозяйственным угодьям не относится. Кроме того, согласно актуальным Правилам землепользования и застройки данная территория расположена в зоне производственных объектов П-2.

Перечень и сведения об образуемых земельных участках приведены в **Таблице 1**.

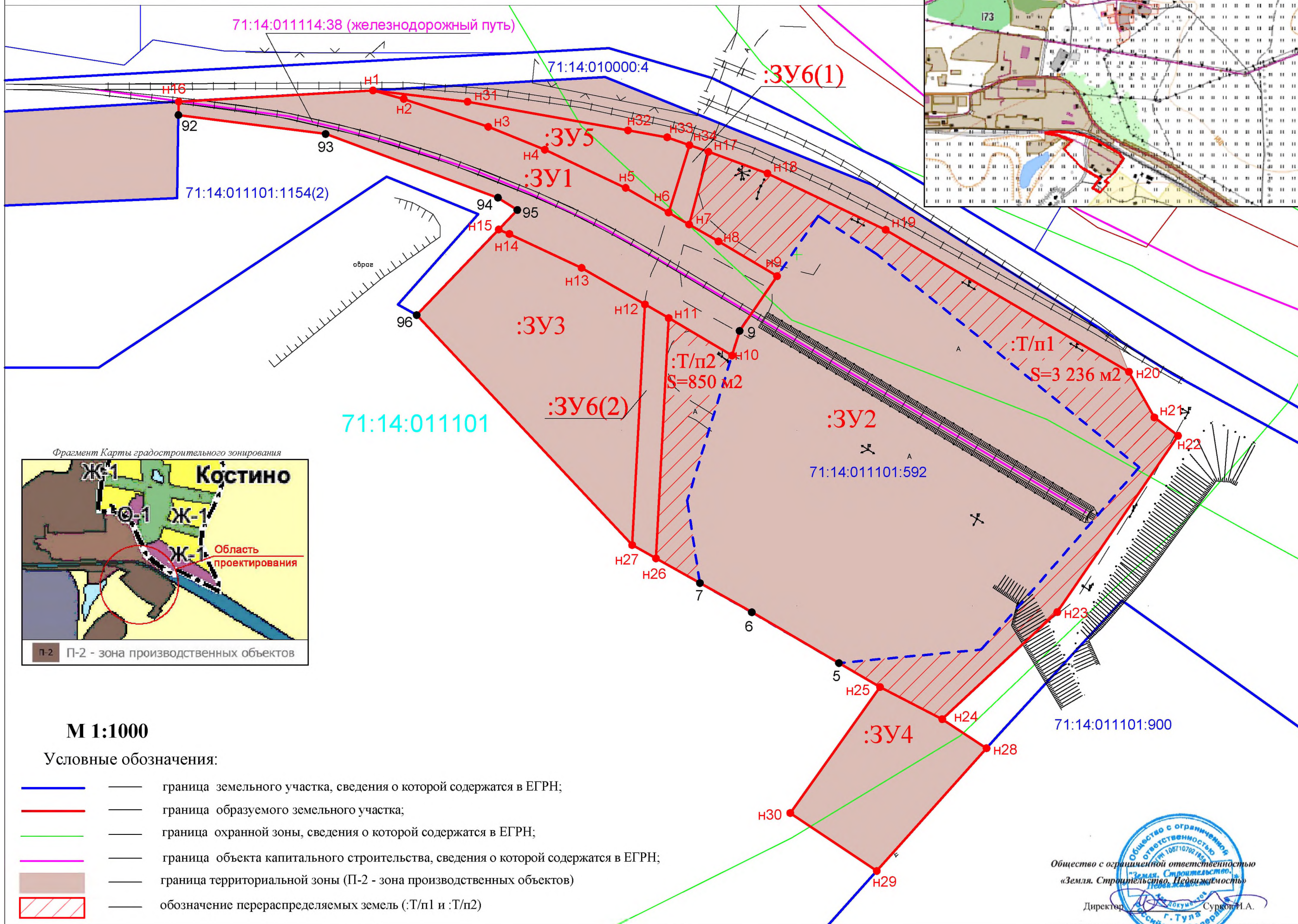
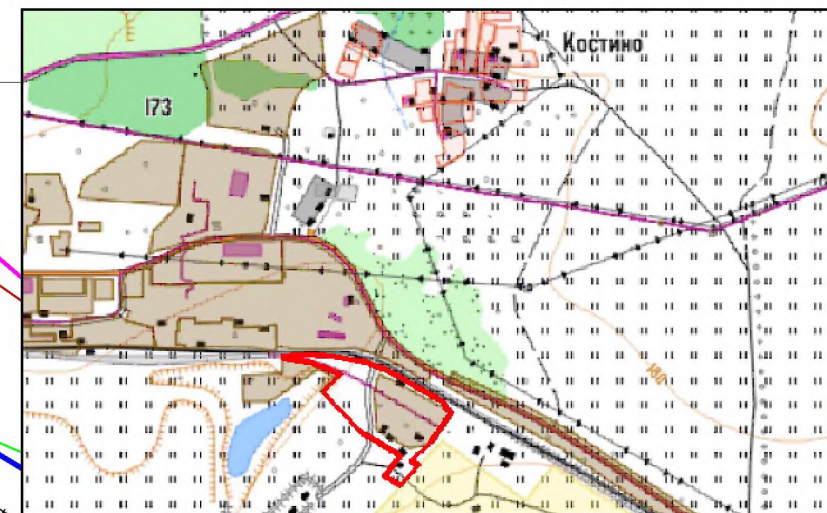
Решения проекта межевания осуществляются в один этап. Последовательность образования земельных участков отсутствует.

Таблица 1. Сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка	Сведения об объектах, расположенных на земельном участке
1	:ЗУ1	3 282 кв.м	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена под существующим объектом капитального строительства с К№ 71:14:011114:38	сооружение с К№ 71:14:011114:38 (железнодорожный путь)
2	:ЗУ2	14 086 кв.м		Для размещения промышленных объектов	Путем перераспределения земельного участка с К№ 71:14:01101:592, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (площадь :Т/п1 - 3 236 кв.м. и :Т/п2 - 850 кв.м.)	сооружение с К№ 71:14:011114:38 (железнодорожный путь)
3	:ЗУ3	3 004 кв.м		Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	—
4	:ЗУ4	1 470 кв.м		Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		—
5	:ЗУ5	824 кв.м		Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		—
6	:ЗУ6	604 кв.м		Улично-дорожная сеть		—

Чертеж межевания территории

Фрагмент Публичной кадастровой карты



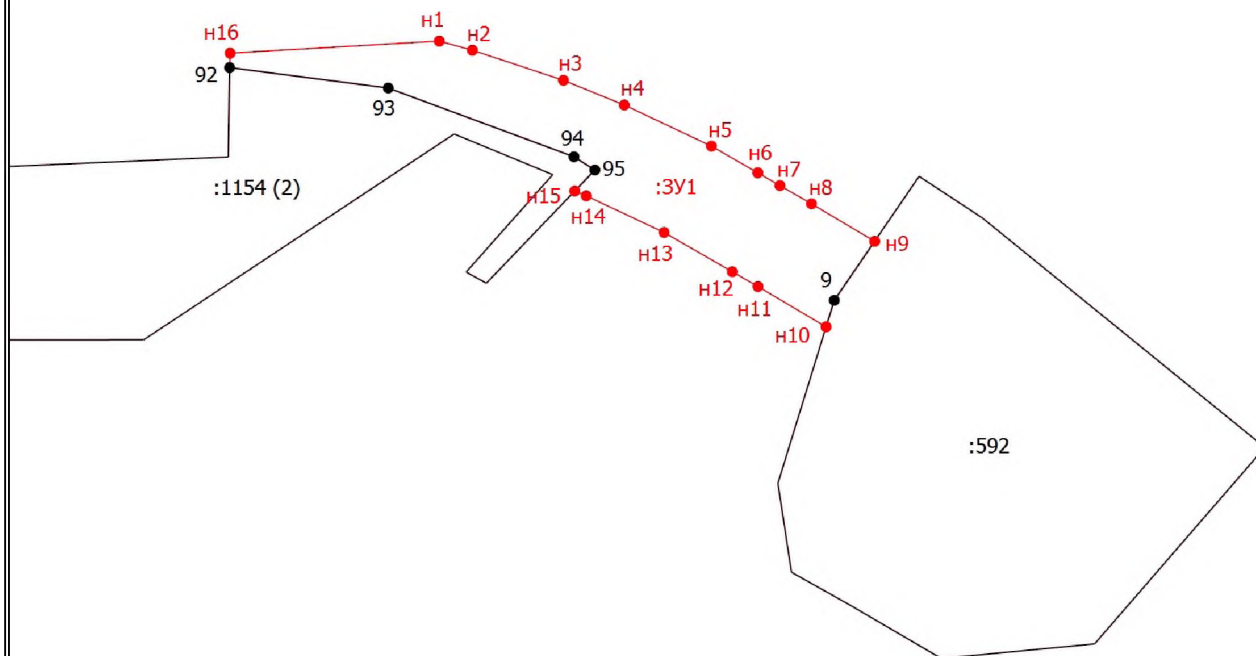
М 1:1000

Условные обозначения:

- — граница земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- — граница образуемого земельного участка;
- — граница охранный зоны, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- — граница объекта капитального строительства, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- граница территориальной зоны (П-2 - зона производственных объектов)
- обозначение перераспределяемых земель (:T/п1 и :T/п2)

Общество с ограниченной ответственностью
«Земля. Строительство. Недвижимость»
Директор Сурков И.А.
г. Тула
Российская Федерация

Чертеж земельных участков и их частей

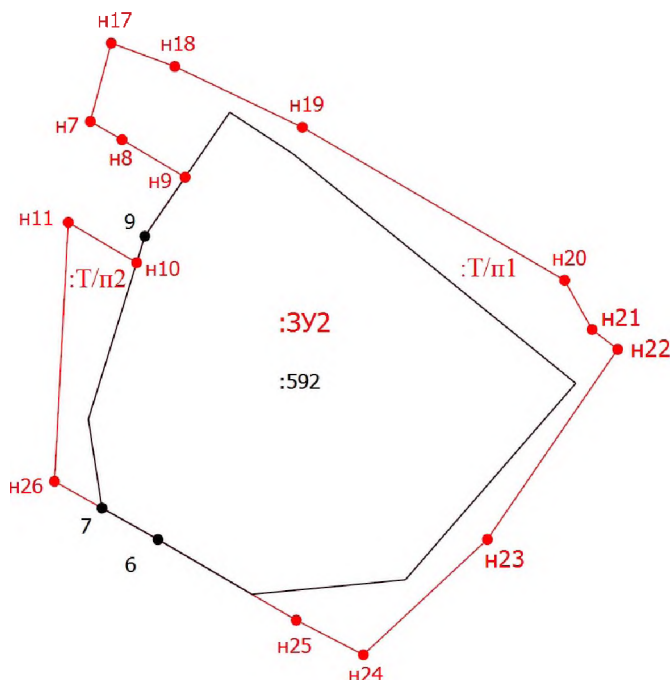


Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- :3У1 - образуемый земельный участок
- :592 - Кадастровый номер земельного участка

Чертеж земельных участков и их частей

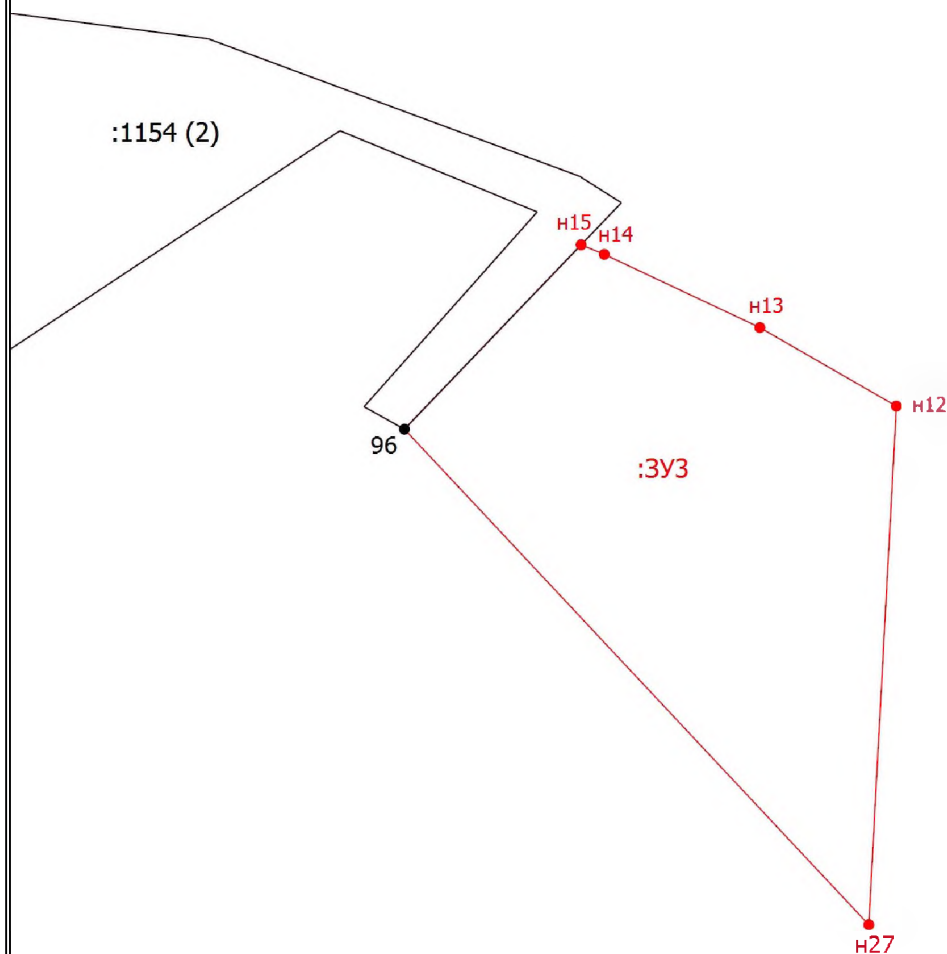


Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
| <p>—</p> <p>•</p> <p>1</p> <p>n1</p> <p>—</p> <p>•</p> <p>:3У2</p> <p>:592</p> <p>:T/п1</p> | <p>- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ</p> <p>- Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"</p> <p>- Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено</p> <p>- Обозначение новой характерной точки</p> <p>- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</p> <p>- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)</p> <p>- образуемый земельный участок</p> <p>- Кадастровый номер земельного участка</p> <p>- Часть территории при перераспределении</p> |
|---|--|

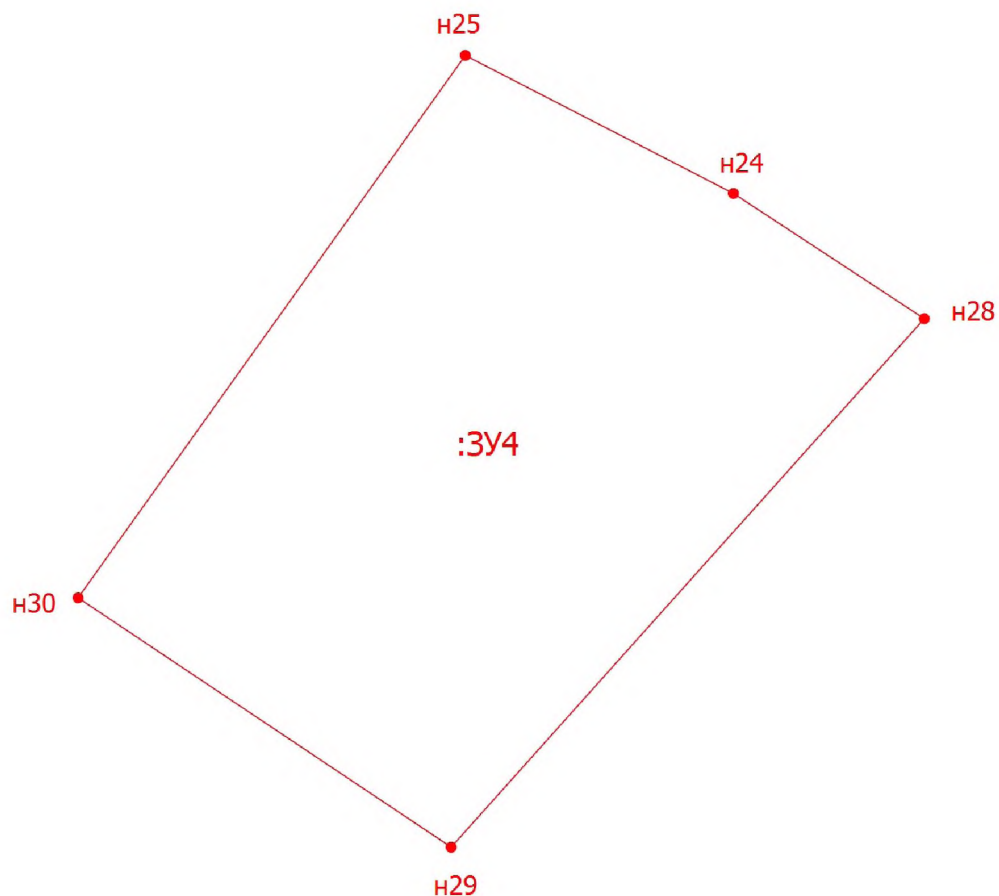
Чертеж земельных участков и их частей



Условные обозначения

- | | |
|---|--|
| <p>—</p> <p>•</p> <p>1</p> <p>n1</p> <p>—</p> <p>•</p> <p>:ЗУ3</p> <p>:1154 (2)</p> | <p>- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ</p> <p>- Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"</p> <p>- Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено</p> <p>- Обозначение новой характерной точки</p> <p>- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</p> <p>- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)</p> <p>- образуемый земельный участок</p> <p>- Кадастровый номер земельного участка</p> |
|---|--|

Чертеж земельных участков и их частей

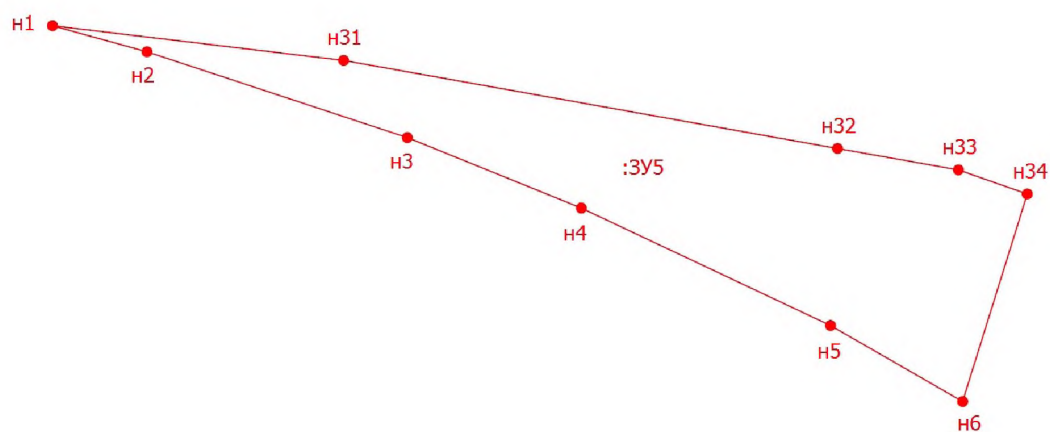


Масштаб 1:500

Условные обозначения


- | | |
|------|--|
| — | - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ |
| n1 | - Обозначение новой характерной точки |
| • | - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка) |
| :3У4 | - образуемый земельный участок |

Чертеж земельных участков и их частей

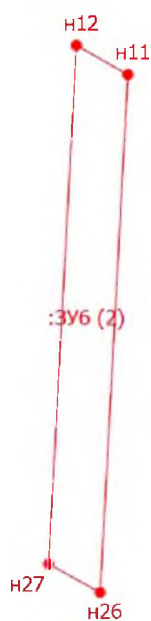
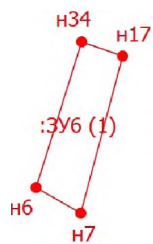


Масштаб 1:700

Условные обозначения



-  - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- :3У5 - образуемый земельный участок

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ |
| n1 | - Обозначение новой характерной точки |
|  | - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка) |
| :ЗУ6 (1) | - образуемый контур земельного участка |

Ведомость координат территории проекта межевания

Площадь: 23 270 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ территории	Координаты, м	Координаты, м
	X	Y
н1	755396,74	243279,26
н31	755393,53	243306,19
н32	755385,38	243351,87
н33	755383,40	243363,05
н34	755381,17	243369,42
н17	755379,29	243374,80
н18	755373,13	243391,60
н19	755357,07	243425,28
н20	755316,65	243494,56
н21	755303,66	243501,81
н22	755298,44	243508,55
н23	755248,24	243474,16
н24	755217,78	243441,40
н28	755209,50	243454,01
н29	755174,57	243422,75
н30	755191,05	243398,10
н25	755226,90	243423,68
5	755233,74	243411,96
6	755248,21	243387,16
7	755256,52	243372,36
н26	755263,55	243359,83
н27	755267,34	243353,07
96	755332,80	243291,69
н15	755357,15	243315,05
95	755362,70	243320,37
94	755366,20	243314,84
93	755384,36	243265,75
92	755389,74	243223,82
н16	755393,55	243223,95
н1	755396,74	243279,26

Ведомость координат образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка: :ЗУ1		
Площадь: 3 282 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	Координаты, м
	X	Y
н1	755396,74	243279,26
н2	755394,33	243288,00
н3	755386,39	243312,08
н4	755379,87	243328,17
н5	755369,00	243351,22
н6	755361,97	243363,44
н7	755358,60	243369,30
н8	755353,79	243377,65
н9	755343,88	243394,34
9	755328,30	243383,67
н10	755321,29	243381,50
н11	755331,95	243363,48
н12	755335,84	243356,72
н13	755346,22	243338,67
н14	755355,89	243318,11
н15	755357,15	243315,05
95	755362,70	243320,37
94	755366,20	243314,84
93	755384,36	243265,75
92	755389,74	243223,82
н16	755393,55	243223,95
н1	755396,74	243279,26

Обозначение земельного участка: :3У2		
Площадь: 14 086 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	
	X	Y
н17	755379,29	243374,80
н18	755373,13	243391,60
н19	755357,07	243425,28
н20	755316,65	243494,56
н21	755303,66	243501,81
н22	755298,44	243508,55
н23	755248,24	243474,16
н24	755217,78	243441,40
н25	755226,90	243423,68
5	755233,74	243411,96
6	755248,21	243387,16
7	755256,52	243372,36
н26	755263,55	243359,83
н11	755331,95	243363,48
н10	755321,29	243381,50
9	755328,30	243383,67
н9	755343,88	243394,34
н8	755353,79	243377,65
н7	755358,60	243369,30
н17	755379,29	243374,80

Обозначение земельного участка: :3У3		
Площадь: 3 004 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	Координаты, м
	X	Y
96	755332,80	243291,69
н15	755357,15	243315,05
н14	755355,89	243318,11
н13	755346,22	243338,67
н12	755335,84	243356,72
н27	755267,34	243353,07
96	755332,80	243291,69

Обозначение земельного участка: :3У4		
Площадь: 1 470 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	Координаты, м
	X	Y
н25	755226,90	243423,68
н24	755217,78	243441,40
н28	755209,50	243454,01
н29	755174,57	243422,75
н30	755191,05	243398,10
н25	755226,90	243423,68

Обозначение земельного участка: :3У5		
Площадь: 824 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	
	X	Y
н1	755396,74	243279,26
н31	755393,53	243306,19
н32	755385,38	243351,87
н33	755383,40	243363,05
н34	755381,17	243369,42
н6	755361,97	243363,44
н5	755369,00	243351,22
н4	755379,87	243328,17
н3	755386,39	243312,08
н2	755394,33	243288,00
н1	755396,74	243279,26

Обозначение земельного участка: :3У6		
Площадь: 604 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	
	X	Y
н6	755361,97	243363,44
н34	755381,17	243369,42
н17	755379,29	243374,80
н7	755358,60	243369,30
н6	755361,97	243363,44
н12	755335,84	243356,72
н11	755331,95	243363,48
н26	755263,55	243359,83
н27	755267,34	243353,07
н12	755335,84	243356,72