

**Проект
межевания территории
(материалы по обоснованию)**

**расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027,
ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской
и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края
(местоположение)**

Заказчик: Акционерное общество «СИБИРЬ-ПОЛИМЕТАЛЛЫ»,
в лице директора по коммерческим и финансовым вопросам
Канова Сергея Владимировича,
действующего на основании доверенности № 159 от 23.12.2022

ООО «Агентство Кадастровых Работ»

г. Рубцовск, 2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основания для выполнения работы: Подготовка проекта межевания территории расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края, выполнена в соответствии с постановлением Администрации города Рубцовска от 12.12.2022 г., № 4008 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края».

Нормативные документы, используемые при выполнении межевых работ:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ(ред. От 25.09.2018г.);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Приказ от 26.08.1998 № 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в condomиниуме»;
- Постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 № 129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Рубцовска утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 4 декабря 2007 г. N 621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594, от 19.08.2021 №668, от 23.12.2021 №747, от 17.11.2022 №51).
- Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- «Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.02.2003г.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков. В частности, Проект межевания направлен на решение следующих задач:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости, анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение размеров и границ всех земельных участков под существующими объектами недвижимости с максимальным учетом всех потребностей, связанных с нормативными условиями эксплуатации этих объектов;
- формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке;
- обеспечение всех собственников объектов недвижимого имущества правовыми документами на использование земельных участков, занятых этими объектами, и увеличение за счет этого налогооблагаемой базы местного бюджета;
- разработка рекомендаций по установлению частных сервитутов на использование земельных участков в тех случаях, когда без их установления нормальные условия эксплуатации земельных участков будут затруднены или невозможны.

Проект межевания территории оформляется в виде отдельного документа.

Исходные материалы для выполнения работ:

В качестве исходных материалов использованы:

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:70:022027 от 01.12.2022г. КУВИ-001/2022-212846694.
2. Информация о красных линиях, Отдела архитектуры и градостроительства Администрации города Рубцовска
3. Топографическая съемка территории в масштабе 1:500 в цифровом виде в местной системе координат, ООО «Агентство Кадастровых Работ» в феврале 2023г. Выполнена корректура топографической основы, имеющейся в фонде данных Отдела архитектуры на жесткой основе. Работы выполнены в соответствии с требованиями «Инструкции по топографической съемке масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».

Описание территории проектирования

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края. Указанная территория расположена в южной части города Рубцовска, и занятая индивидуальной жилой застройкой усадебного типа.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Рубцовск», утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 4 декабря 2007 г. N 621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594, от 19.08.2021 №668, от 23.12.2021 №747, от 17.11.2022 №51) территория межевания расположена в территориальной зоне: Ж-3 (Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа города Рубцовска Алтайского края).

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: с северной до южной части квартала расположены жилые здания усадебного типа, вспомогательные хозяйственные постройки и существующими ограждениями земельных участков.

Инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль ул. Верхнеалейская и ул. Белгородская, обеспечивающие нужды объектов капитального строительства.

В соответствии с исходными материалами – кадастровым планом территории (квартала), на территории проектирования поставлено на государственный кадастровый учет большинство существующих земельных участков.

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых являются физические лица, юридические лица и муниципальное образование.

Проект межевания территории

Задачей проекта межевания является предложение по уточнение (изменение) или установление границ существующих земельных участков при необходимости, а также формирование свободных от застройки земельных участков, для дальнейшего их предоставления в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в соответствующей территориальной зоне.

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:70:022027:17с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ1, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Верхнеалейская, 2; предназначенный для обслуживания жилого дома с хозяйственными постройками и ограждением;

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в масштабе М 1:500 и отображает:

- Красные линии квартала.
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН.
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков.
- Территориальные зоны.
- Часть границы охранной зоны ЛЭП и зон с особыми условиями использования .

Размеры образуемых земельных участков в результате перераспределений соответствуют Правил землепользования и застройки города Рубцовска от 04 декабря 2007г №621 утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 4 декабря 2007 г. № 621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594, от 19.08.2021 №668, от 23.12.2021 №747, от 17.11.2022 №51):

1. Максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства (2.1) – 2000 кв.м, минимальный для размер для данного вида разрешенного использования – 400 кв.м, для земельных участков, на которых расположены жилые дома, возведенные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, минимальный размер участка – 200 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

2. Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – пять метров, от иных границ земельного участка – один метр. Расстояние между фронтальной границей земельного участка и жилым домом не должно превышать шести метров. Расстояния измеряются от наружных поверхностей стен строений. В случае, если границы земельного участка расположены за красной линией, то отступ строений принимается в соответствии с требованием части 24 статьи 3 настоящих Правил. Допускается размещать строения без отступов от границы смежных земельных участков в случаях блокировки таких строений по взаимному согласию правообладателей земельных участков.

3. Минимальное количество этажей зданий не ограничено. Максимальное количество надземных этажей жилых зданий – 3.

Обработка материалов геодезических измерений, вычисление проектных площадей земельных участков, подготовка документов настоящего отчета выполнена с применением компьютерных геоинформационных технологий, в программе «ГеоМер» версия 2.81, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

В результате выполненных работ составлен **проект межевания территории.**

Перечень изменяемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Вид вещного права
1	22:70:022027:17	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Верхнеалейская, 2	Для жилого дома	1672	Частная собственность

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков:

Обозначение образуемого участка	Площадь образуемого участка	Вид разрешённого использования
- земельный участок с условным номером :ЗУ1, по адресу: Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Верхнеалейская, 2 образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:022027:17, Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Верхнеалейская, 2)	1810	Для жилого дома

Все земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования преобразуемых земельных участков указан в соответствии с видом исходных участков по данным государственного кадастра недвижимости в соответствии с ч.3 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ. Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

Площадь территории, отчуждаемой из территории земли муниципального образования составит 138 кв.м. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
392775.21	2213556.93
392767.39	2213589.79
392716.54	2213584.24
392717.71	2213579.72
392766.80	2213589.47
392775.08	2213556.90
392775.21	2213556.93

Границы территории рассматриваемые проектом межевания в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
392793.64	2213561.51
392775.11	2213556.75
392726.11	2213547.31
392695.51	2213542.59
392670.70	2213538.55
392636.94	2213532.87
392636.69	2213536.06
392620.31	2213532.54
392620.87	2213530.92
392600.86	2213525.36
392572.69	2213518.24
392572.70	2213517.51
392548.60	2213510.80
392532.25	2213506.75
392524.50	2213504.58
392503.49	2213499.08
392500.28	2213498.32
392481.52	2213493.93
392476.01	2213492.61
392465.65	2213490.04
392460.59	2213488.86
392436.08	2213483.33
392423.64	2213480.20
392390.92	2213555.71
392783.06	2213601.98
392793.64	2213561.51

Список координат красной линии по ул. Верхнеалейская
 в городе Рубцовске Алтайского края.
 На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
392785.77	2213603.87
392782.64	2213622.60
392393.99	2213557.77
392267.14	2213537.04
392270.28	2213518.26
392397.12	2213539.03
392785.77	2213603.87

Список координат охранной зоны ЛЭП:

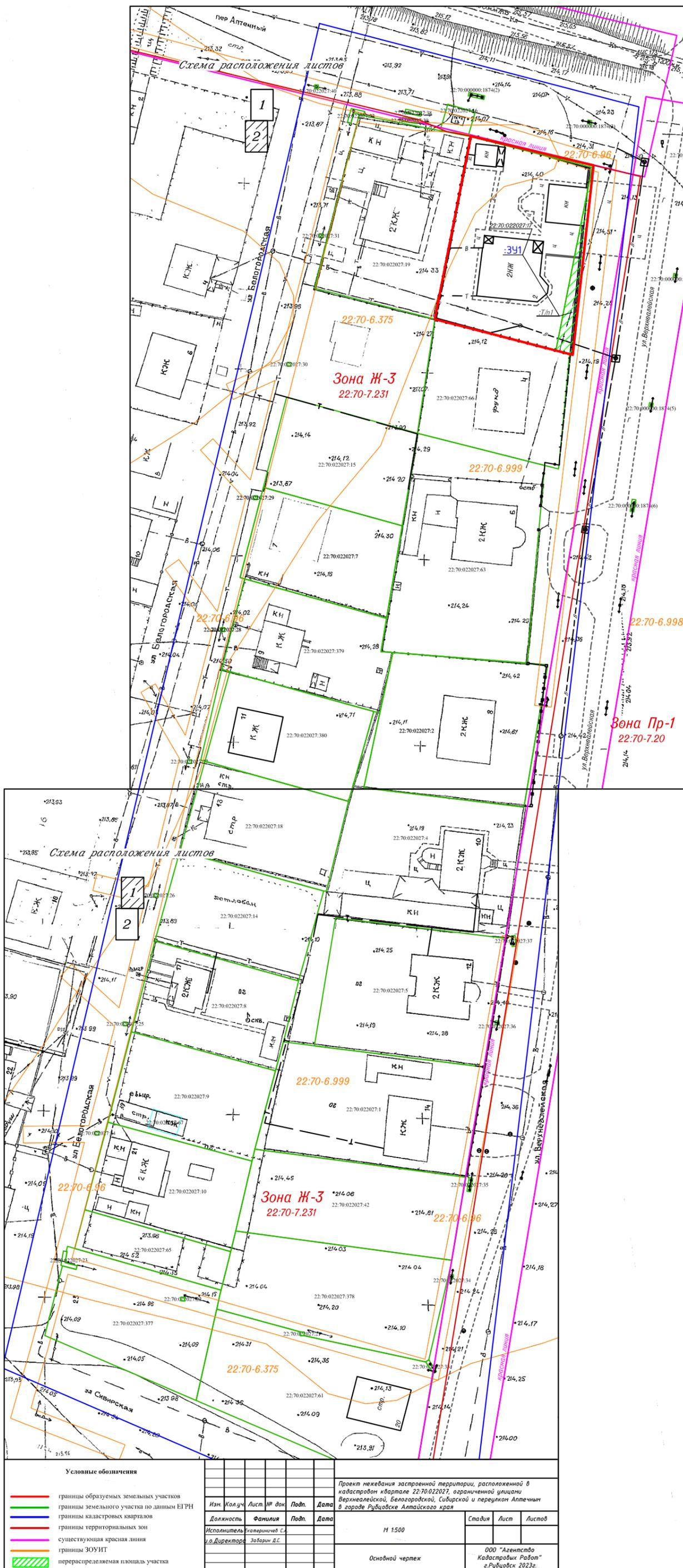
X	Y
392798.12	2213486.71
392790.72	2213514.23
392783.09	2213543.18
392780.60	2213554.35
392778.58	2213563.46
392768.74	2213596.04
392711.55	2213589.44
392685.42	2213586.22
392622.03	2213578.49
392622.55	2213574.03
392685.98	2213581.76
392740.92	2213588.45
392765.52	2213591.16
392774.18	2213562.52
392776.15	2213553.75
392776.74	2213541.64
392779.18	2213526.62
392747.96	2213518.71
392711.26	2213509.53
392676.83	2213500.96
392608.21	2213483.49
392569.98	2213474.19
392536.63	2213466.20
392507.01	2213458.54
392474.29	2213450.11
392465.67	2213479.89
392456.56	2213511.24
392447.12	2213544.71
392470.38	2213549.09
392495.59	2213553.94
392537.81	2213561.45

392560.80	2213565.37
392560.04	2213569.81
392536.57	2213565.81
392495.13	2213558.44
392468.60	2213553.33
392441.44	2213548.21
392451.94	2213511.00
392461.35	2213478.63
392469.94	2213448.96
392449.78	2213443.58
392434.04	2213439.08
392424.17	2213464.32
392419.97	2213462.68
392431.32	2213433.62
392451.08	2213439.28
392472.77	2213445.06
392505.29	2213453.45
392505.15	2213437.04
392509.65	2213437.00
392509.81	2213454.61
392536.42	2213461.48
392549.76	2213446.93
392553.08	2213449.97
392541.41	2213462.71
392569.57	2213469.46
392572.80	2213455.65
392577.18	2213456.67
392573.94	2213470.51
392608.24	2213478.86
392626.03	2213468.54
392628.29	2213472.44
392614.47	2213480.45
392642.07	2213487.57
392658.97	2213475.07
392661.65	2213478.69
392647.71	2213489.00
392677.72	2213496.54
392691.02	2213484.51
392694.04	2213487.85
392682.98	2213497.86
392709.69	2213504.50
392704.61	2213493.28
392708.71	2213491.42
392715.26	2213505.89
392749.06	2213514.35
392783.72	2213523.14
392785.62	2213515.91
392794.10	2213484.33
392798.12	2213486.71

В связи со сложившейся ситуацией на местности требуется увеличение границ земельного участка с кадастровым номером 22:70:022027:17 с 1672 кв. м., до 1810 кв.м. Увеличение площади земельного участка возможно путем перераспределения границ земельного участка с территориями общего пользования. Со стороны ул. Верхнеалейская: с северо-восточной стороны участок увеличивается на 0,3 м., с юго-восточной на 4,7 м.; со стороны пер. Аптечного, с северо-западной стороны земельный участок увеличивается на 0,1м., с северо-восточной стороны участка на 0,6 м.

В результате подготовки проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастрового квартала 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края, было определено, что возможно перераспределение земельного участка 22:70:022027:17 в г.Рубцовске по ул. Верхнеалейская, 2, застроенного объектами недвижимости, без изменения границ красных линий в границах кадастрового квартала.

Сводный лист



Условные обозначения

- границы образуемых земельных участков
- границы земельного участка по данным ЕГРН
- границы кадастровых кварталов
- границы территориальных зон
- существующая красная линия
- границы ЗОУИТ
- ▨ перераспределяемая площадь участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Должность	Фамилия	Подп.	Дата		
Исполнитель	Иванович С.				
и.о. Директора	Забарин В.С.				

Проект нежизненной застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалтайской, Белгородской, Сибирской и переулки Алтечным в городе Рубцовске Алтайского края

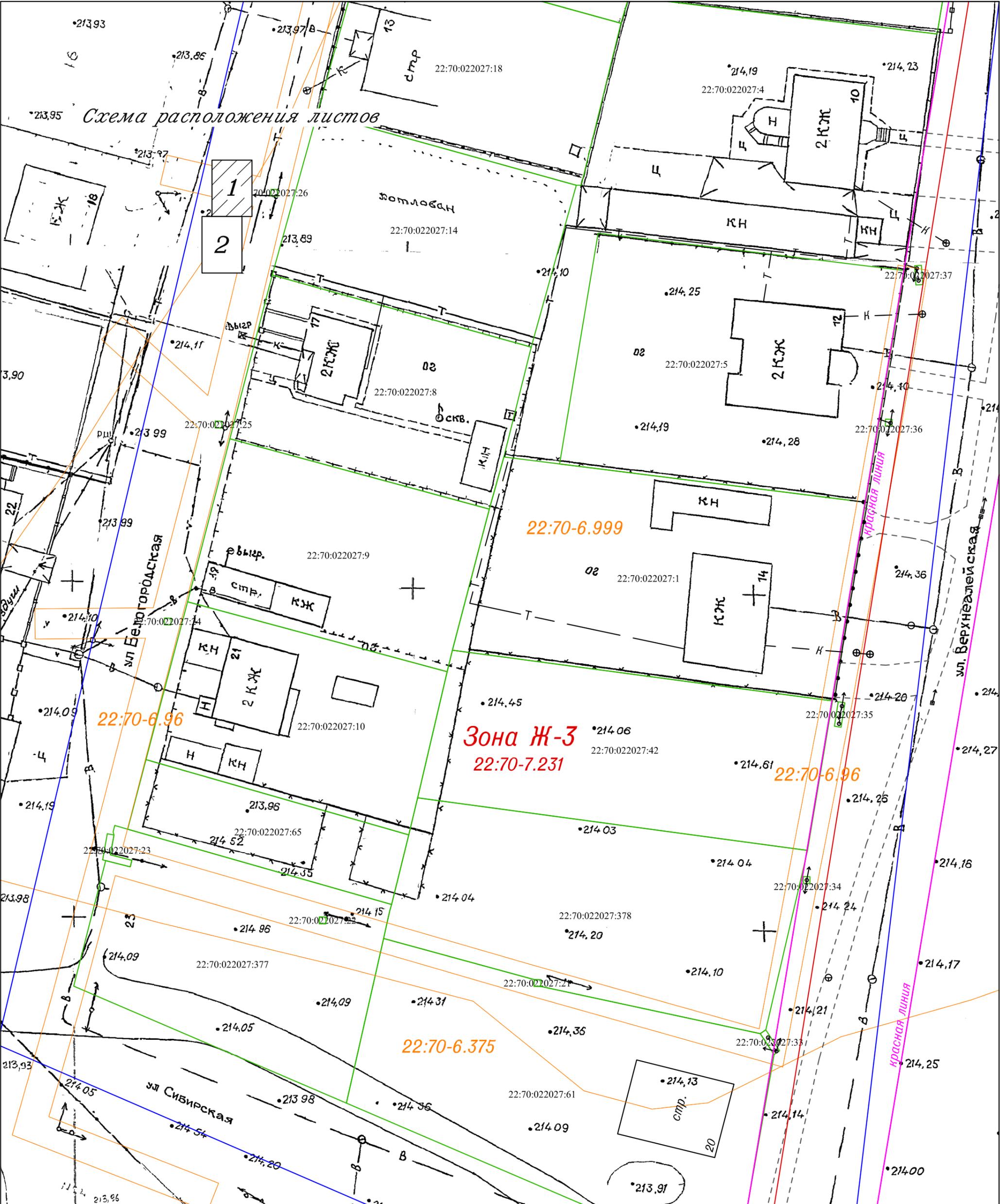
М 1:500

Основной чертёж

Станд.	Лист	Листов

ООО "Агентство
Кадастровых Работ"
г.Рубцовск 2023г.

Схема расположения листов



Условные обозначения

- границы образуемых земельных участков
- границы земельного участка по данным ЕГРН
- границы кадастровых кварталов
- границы территориальных зон
- существующая красная линия
- границы ЗОУИТ
- перераспределяемая площадь участка

Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата
Должность	Фамилия		Подп.	Дата
Исполнитель	Екатери́ничев С.А.			
и.о. Директора	Забарин Д.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края			
М 1:500	Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж			
ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2023г.			



Схема расположения листов

пер Аптечный

1
2

ул. Белгородская

Красная линия

Красная линия

Красная линия

ул. Белгородская

ул. Верхнейейская

ул. Верхнейейская

КЖ стр.

213,32 стр.

81

94

КЖ 2

И

И

КЖ

КЖ

КЖ

КЖ

КЖ

КЖ

214,9

214,0

214,04

214,01

214,06

213,92

213,92

213,96

213,71

213,87

213,88

213,92

213,85

213,32

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

214,01

214,06

213,92

213,87

214,14

214,12

214,27

214,33

213,71

213,87

213,92

213,85

213,78

214,07

214,04

Схема расположения листов

пер Аптечный

1
2

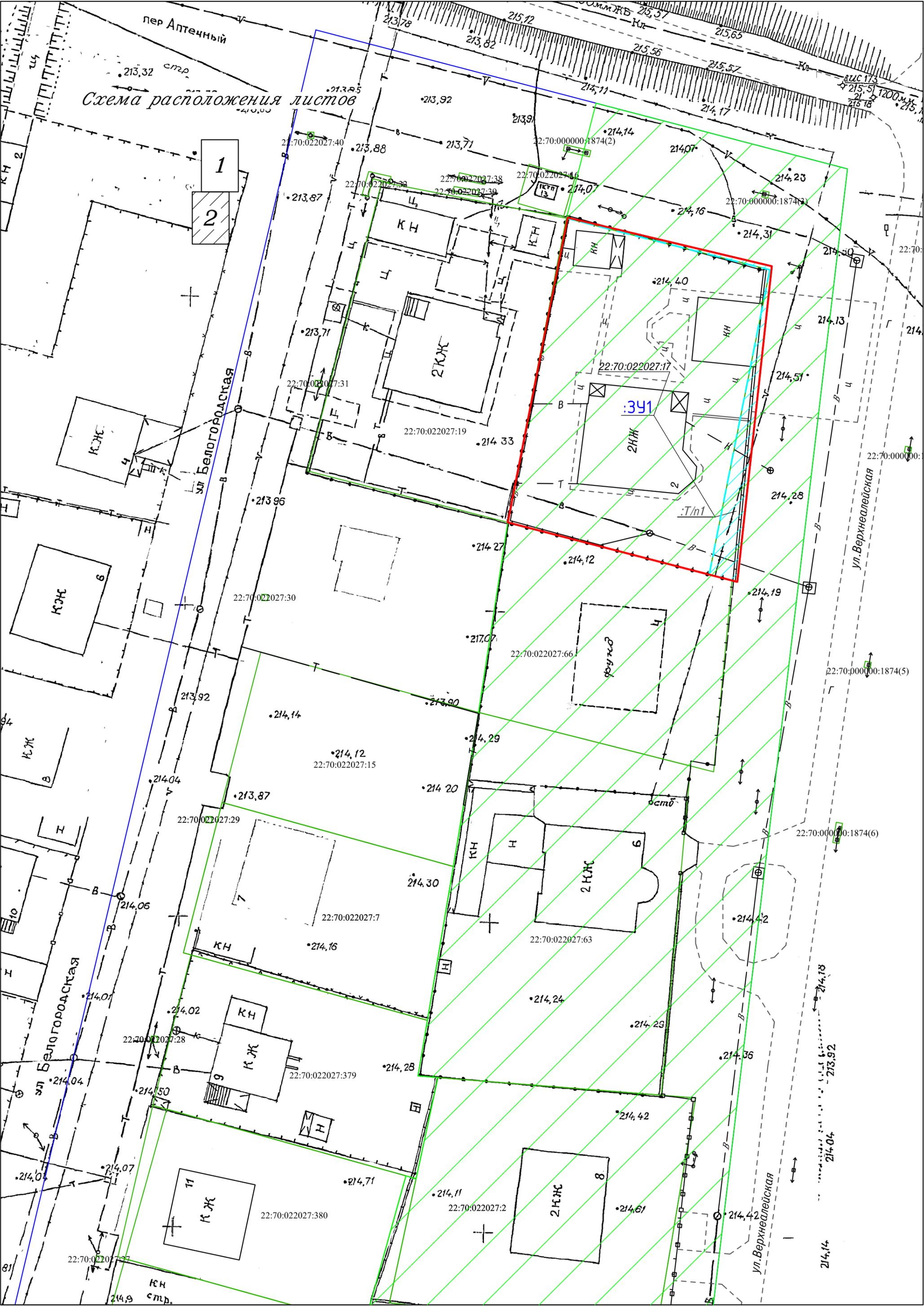
ул Белгородская

ул Белгородская

ул Белгородская

ул. Верхнейская

ул. Верхнейская



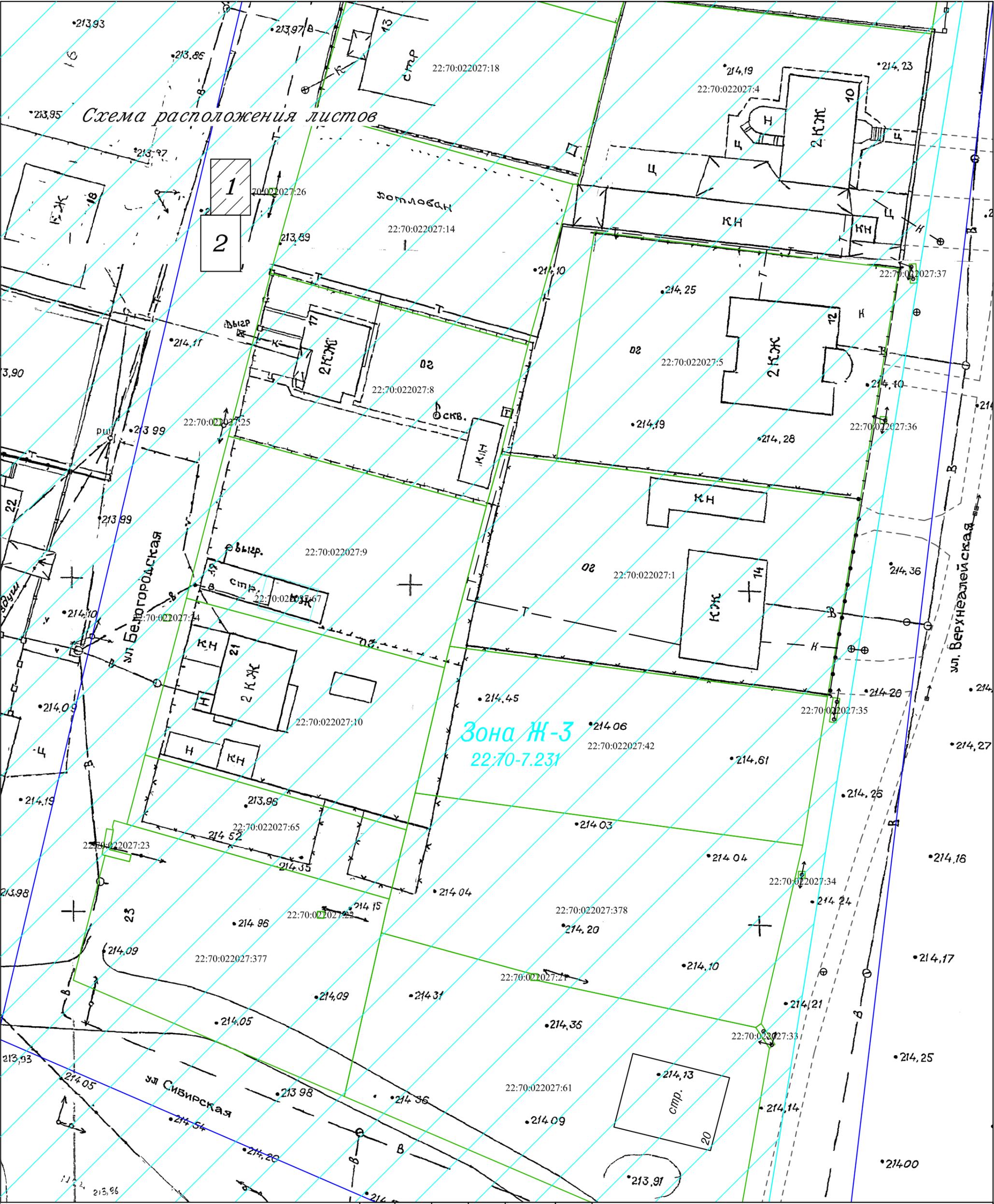


- Условные обозначения**
- границы проектируемой территории
 - границы территории отчуждаемой из территории общего пользования
 - границы образуемых земельных участков
 - границы земельного участка по данным ГКН
 - границы кадастровых кварталов

Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата
Должность	Фамилия	Подп.	Дата	
Исполнитель	Екатери́ничев С.А.			
и.о. Директора	Забарин Д.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края				
М 1:500		Стадия	Лист	Листов
Границы проектируемой территории		ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2023г.		

Схема расположения листов



Зона Ж-3
22:70-7.231

Условные обозначения

- граница зоны Ж-3
- границы образуемых земельных участков
- границы земельного участка по данным ЕГРН
- границы кадастровых кварталов

Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата
Должность	Фамилия	Подп.	Дата	
Исполнитель	Екатериничев С.А.			
и.о. Директора	Забарин Д.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края

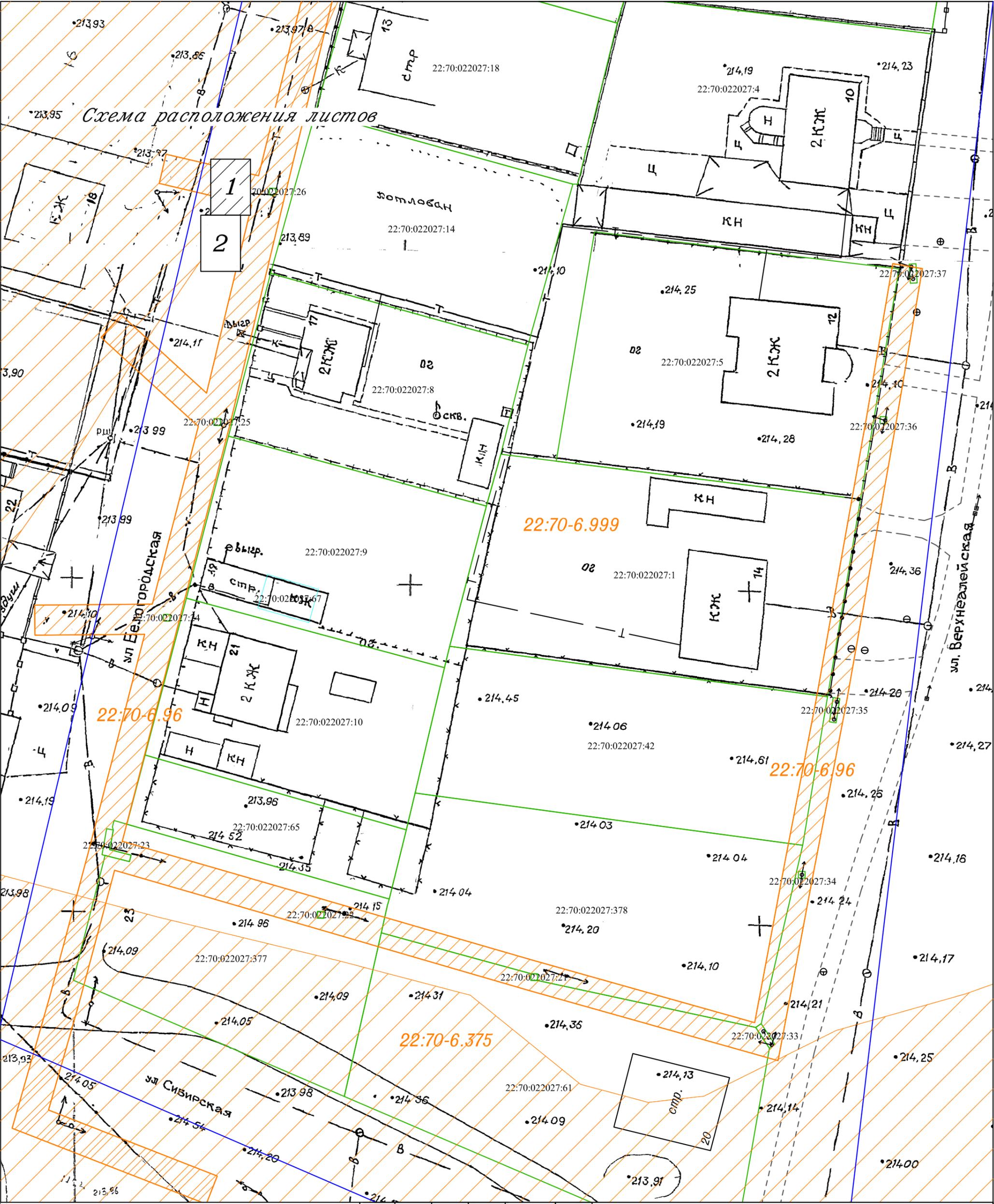
М 1:500

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

Схема границ территориальных зон

ООО "Агентство
Кадастровых Работ"
г.Рубцовск 2023г.

Схема расположения листов



Условные обозначения

- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы образуемых земельных участков
- границы земельного участка по данным ЕГРН
- границы кадастровых кварталов
- перераспределяемая площадь участка

Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата	
Должность	Фамилия		Подп.	Дата	
Исполнитель	Екатериничев С.А.				
и.о. Директора	Забарин Д.С.				

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:022027, ограниченной улицами Верхнеалейской, Белгородской, Сибирской и переулком Аптечным в городе Рубцовске Алтайского края					
М 1:500			Стадия	Лист	Листов
Схема зон с особыми условиями использования территории			ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2023г.		