

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

**расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной
улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами
в городе Рубцовске Алтайского края
(местоположение)**

**Заказчик: ООО «ИСИДА плюс»
В лице директора: Чеканова Александра Владимировича**

ООО «Агентство Кадастровых Работ»

г. Рубцовск, 2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основания для выполнения работы: Подготовка проекта межевания территории расположенной в кадастровом 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края, выполнена в соответствии с договором № 886 на выполнение кадастровых работ от 18.11.2022 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами 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 42.13330.2016. 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 N 1034/пр)
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» с Изменениями № 1, № 2.
- 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»;
- ГОСТ Р 59432-2021 Дороги автомобильные общего пользования. (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 20.04.2021 №227-ст)
- «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 22:70:020306 от 23.11.2022г. КУВИ-001/2022-207900866.
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 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края. Указанная территория расположена в северной части города Рубцовска, и занятая многоэтажными многоквартирными жилыми домами, с административными помещениями, торговым центром, магазинами, нежилыми стационарными строениями, а так же временными не стационарными объектами.

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-1 (Зона многоэтажной жилой застройки города Рубцовска Алтайского края). Код зоны 22:70-7.8

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки.

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: в северной и восточной части квартала расположены многоэтажные многоквартирные жилые дома с административными помещениями, в центральной части пограничный городок Пограничного Управления ФСБ России по Алтайскому краю с жилыми и административными зданиями, в западной и юго-западной части одноэтажные гажные кооперативы, в южной части торговый центр «Гилена», и здание торгового центра с расположенными в нём магазинами «Магнит», «Fix Price», другими торговыми, складскими и административными помещениями, вдоль ул. Октябрьской расположены нестационарные временные объекты.

Магистральные инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль ул. Октябрьская и ул. Северная, 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 22:70:020306:5 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ1, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Октябрьская, дом 026; предназначенный для эксплуатации рынка «Октябрьский»;

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. 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):

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства жилой зоны (Ж-1) многоэтажной жилой застройки

1. Максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.
2. Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – три метра, от остальных границ земельного участка – один метр. 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.
3. Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий не ограничено.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 10% территории участка. Для земельных участков с видами разрешенного использования: хранение автотранспорта (2.7.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2) минимальная площадь озеленения не установлена.

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,7, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: хранение автотранспорта (2.7.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: при уплотнении застройки - 1,04, в проектируемой застройке - 1,54.

7. Встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест.

8. Для видов разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1) установлен максимальный размер гаражного бокса для хранения индивидуального автотранспортного средства 4,5х7,5 метров по наружным граням стен из расчета на одно транспортное средство.

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	22:70:020306:5	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Октябрьская, дом 026	Для эксплуатации рынка «Октябрьский»	4928	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. Октябрьская, дом 026 образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:020306:5, Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Октябрьская, дом 026)	5310	Для эксплуатации рынка «Октябрьский»

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 390 кв.м., и образована из 2-х участков: Т/п1 – 42 кв.м.; и Т/п2 – 348 кв.м.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
401298.79	2214317.48
401295.59	2214324.96
401287.55	2214321.58
401297.41	2214316.86
401298.79	2214317.48
401281.56	2214324.42
401277.27	2214333.35
401272.94	2214333.78
401248.47	2214322.15
401252.94	2214312.10
401281.10	2214324.65
401281.56	2214324.42

Границы территории рассматриваемые проектом межевания в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
401365.20	2214161.95
401358.30	2214176.86
401294.17	2214315.38
401297.41	2214316.86
401339.53	2214334.79
401361.90	2214344.29
401343.00	2214371.27
401344.90	2214376.77
401335.37	2214398.48
401336.76	2214402.53
401337.85	2214403.03
401331.07	2214418.71
401383.85	2214441.48
401387.74	2214442.87
401464.39	2214477.99
401474.18	2214482.56
401468.34	2214497.38
401209.12	2214383.64
401247.94	2214303.25
401282.73	2214318.72
401354.60	2214157.09
401365.20	2214161.95

Список координат красной линии по ул. Октябрьская
в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
400874.81	2214225.82
401202.15	2214371.68
401205.04	2214364.89
401638.97	2214556.37
401626.05	2214585.65
401341.61	2214460.16
401340.48	2214462.72
400864.31	2214252.53
400874.81	2214225.82

Список координат охранной зоны ЛЭП:

X	Y
401399.44	2214366.61
401388.23	2214391.72
401365.13	2214381.41
401376.33	2214356.30
401399.44	2214366.61
401596.96	2214187.45
401526.37	2214156.33
401495.48	2214185.12
401434.39	2214193.70
401354.60	2214157.09
401282.73	2214318.72
401247.94	2214303.25
401209.12	2214383.64
401468.34	2214497.38
401560.88	2214273.84
401563.28	2214268.27
401596.96	2214187.45

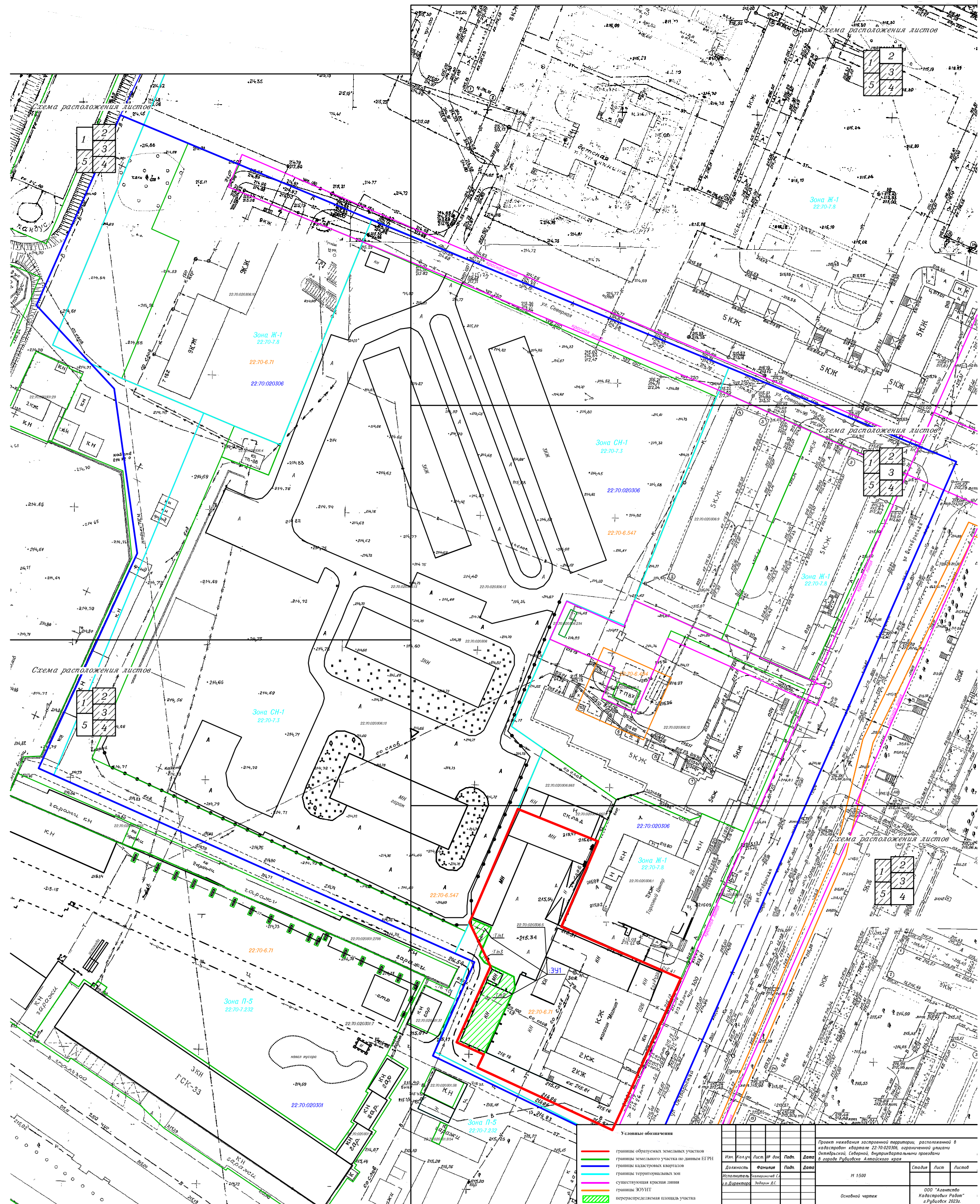
В результате подготовки проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастрового квартала 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края, было определено, что возможно перераспределение земельного участка 22:70:020306:5 в г.Рубцовске по ул. Октябрьская, дом 026, застроенного объектами недвижимости, без изменения границ красных линий в границах кадастрового квартала.

В связи со сложившейся ситуацией на местности требуется увеличение границ земельного участка с кадастровым номером 22:70:020306:5 с 4928 кв. м., до 5310 кв.м. Увеличение площади земельного участка возможно путем перераспределения границ земельного участка с территориями общего пользования. Площадь территории, отчуждаемой из территории земли муниципального образования составит 390 кв.м., и образована из 2-х участков: Т/п1 – 42 кв.м.; и Т/п2 – 348 кв.м. В свою очередь целесообразно часть земельного участка по адресу: Алтайский край г.Рубцовск, ул. Октябрьская, дом 026 отдать в земли общего пользования, так как она фактически находится за пределами ограждения и не используется. Эта часть участка - Т/п3 составит 8 кв.м.;

С западной стороны земельного участка по адресу: Алтайский край г.Рубцовск, ул. Октябрьская, дом 026 в сторону внутриквартального проезда участок увеличится на 11 метров. В результате перераспределения границ земельного участка с территориями общего пользования внутриквартального проезда в самой узкой части уменьшится с 18,0 м. до 7,0 м.

Согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» пункт 6,18 табл. 8. Расчетные параметры для внутриквартального проезда общего пользования в зоне жилой застройки предусматривается двух полосное движение по 2,5 метра каждая полоса, (и того по СНиП составляет 5 метров) из этого следует, что наименьшей величины в 7 метров ширины полосы земли общего пользования будет достаточно.

Сводный лист

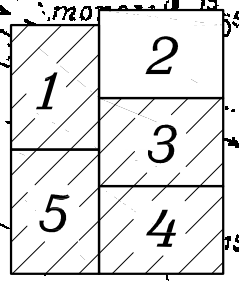


- Условные обозначения**
- границы образуемых земельных участков
 - границы земельного участка по данным ЕГРН
 - границы кадастровых кварталов
 - границы территориальных зон
 - существующая красная линия
 - границей ЗОУИТ
 - ▨ нераспределенная площадь участка

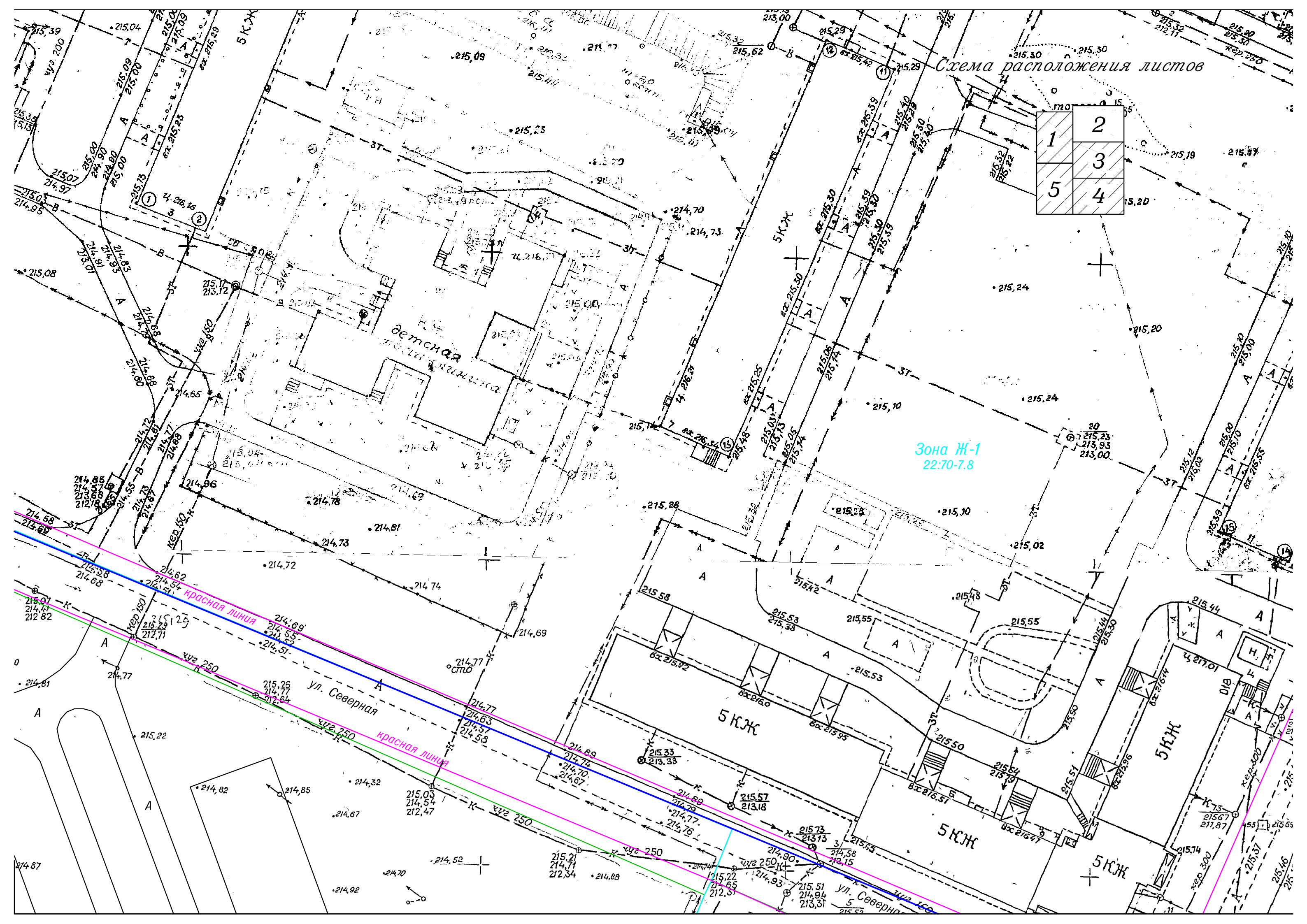
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Исполнитель	Специалист С				
Сл. Директор	Зыбарин А.С.				

Проект нежизненной застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22.70.020306, ограниченной участками Олимпийской, Сибирской, Восточной улицами в городе Рыбцком Алтайского края			
№ 1500	Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж		000 "Аквисито"	Кадастровых Работ
		г.Рыбцкое 2022г.	

Схема расположения листов



Зона Ж-1
22:70-7.8



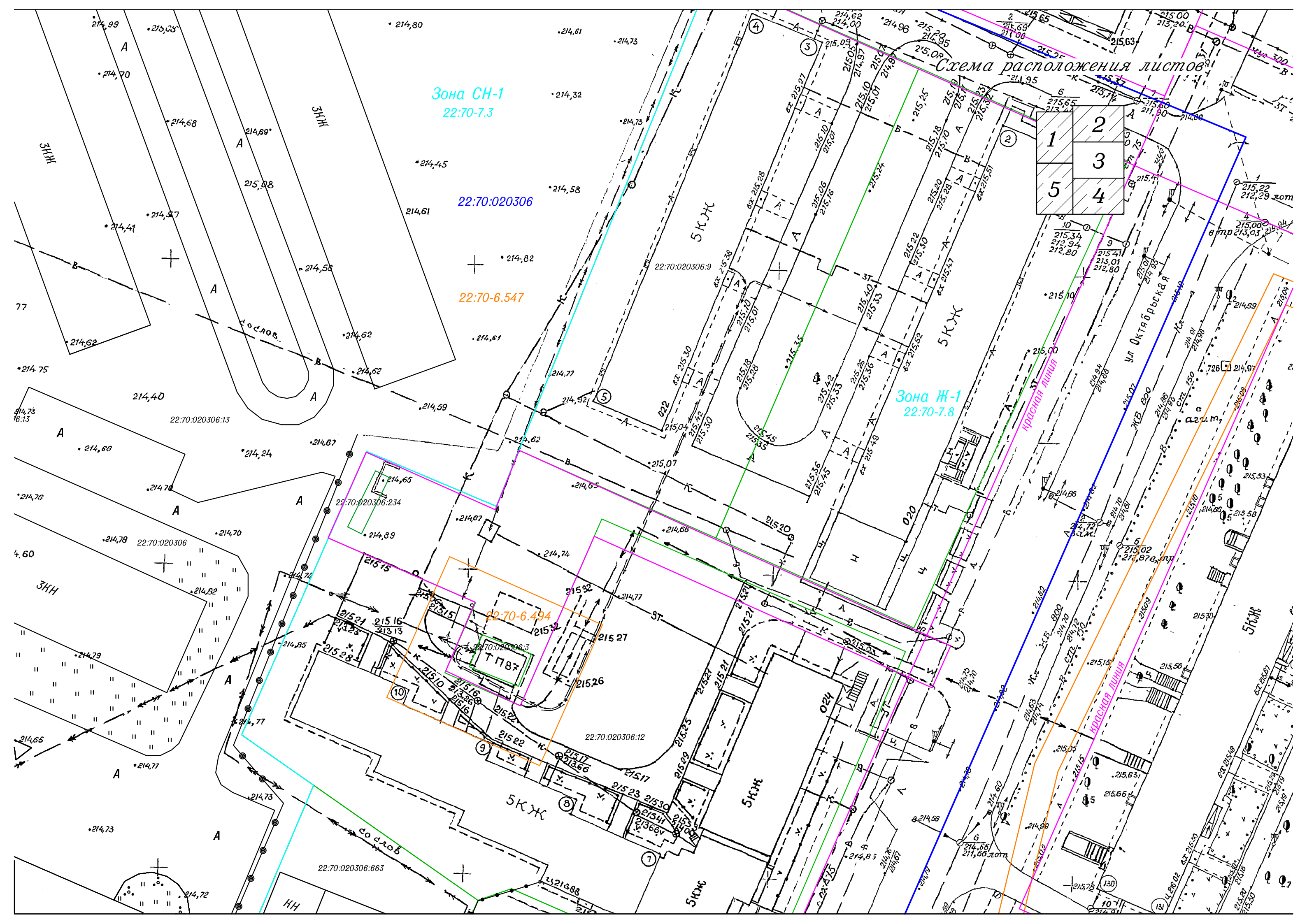
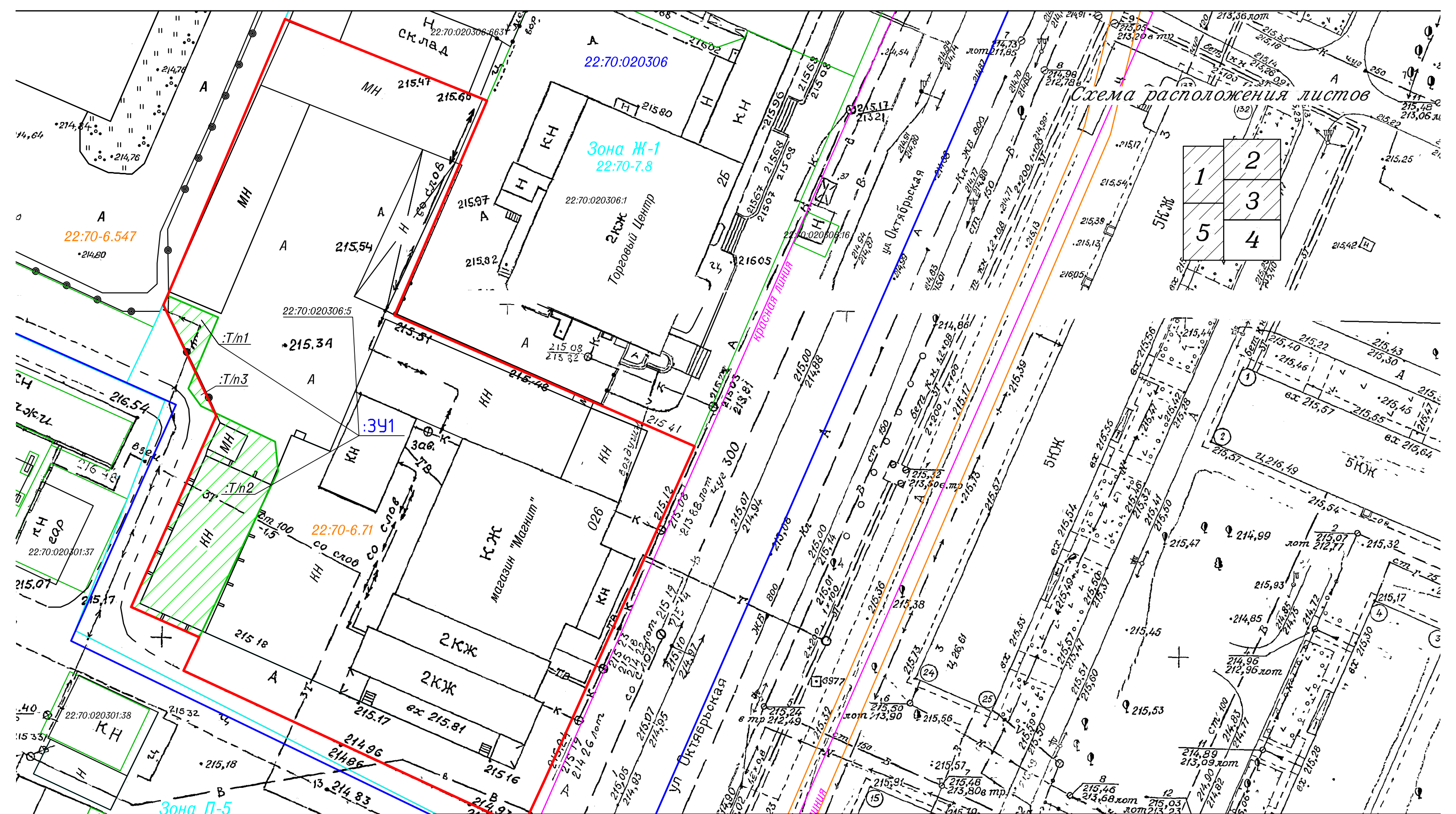
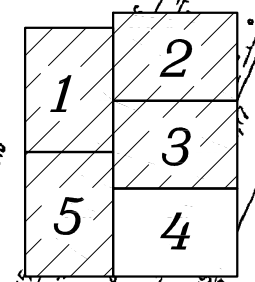


Схема расположения листов



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	Екатериничев С.А.			
и.о. Директора	Забарин Д.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рудцовске Алтайского края					
М 1:500			Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж					
ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рудцовск 2023г.					

Схема расположения листов

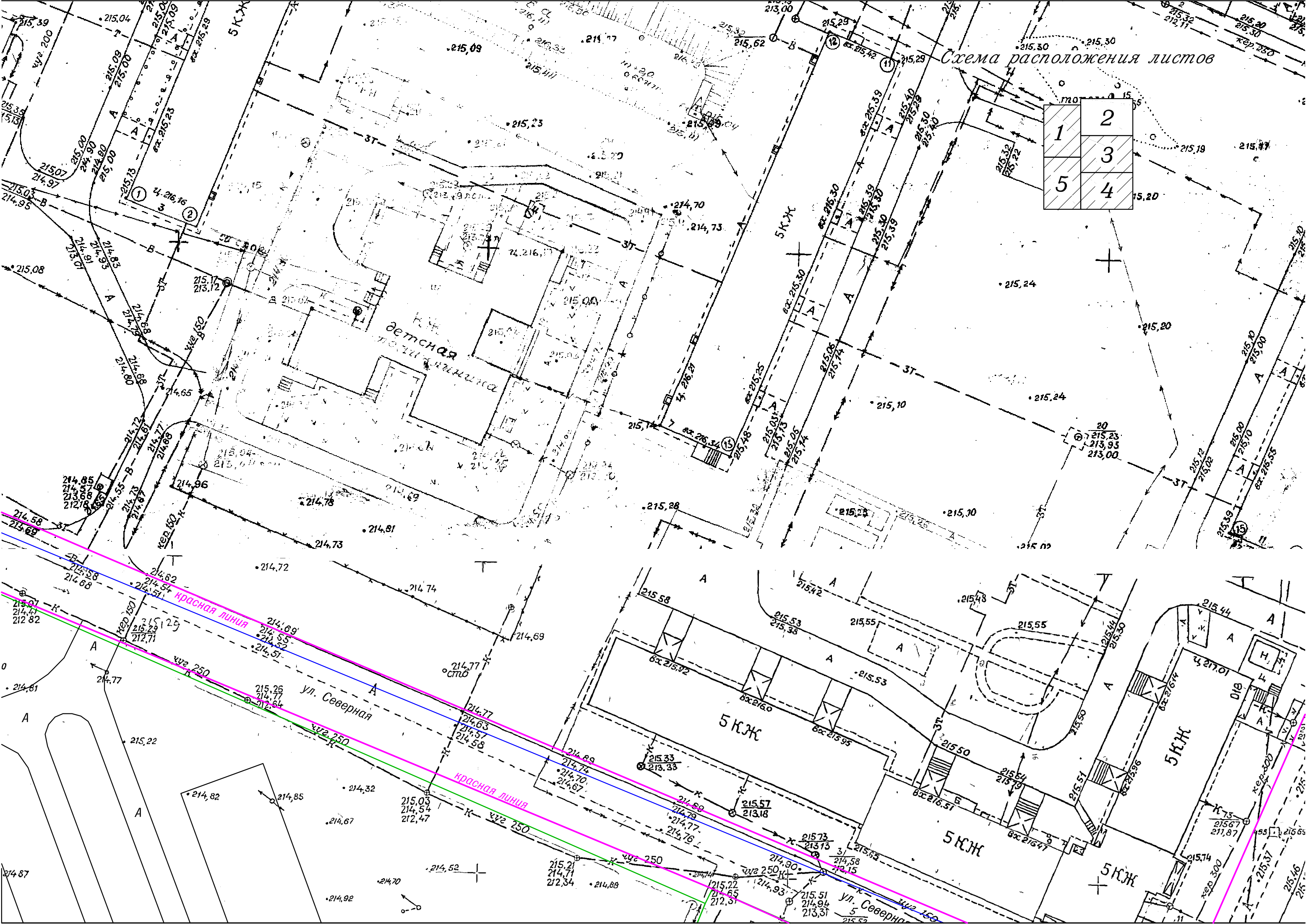
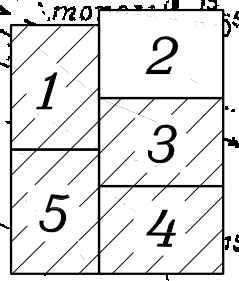
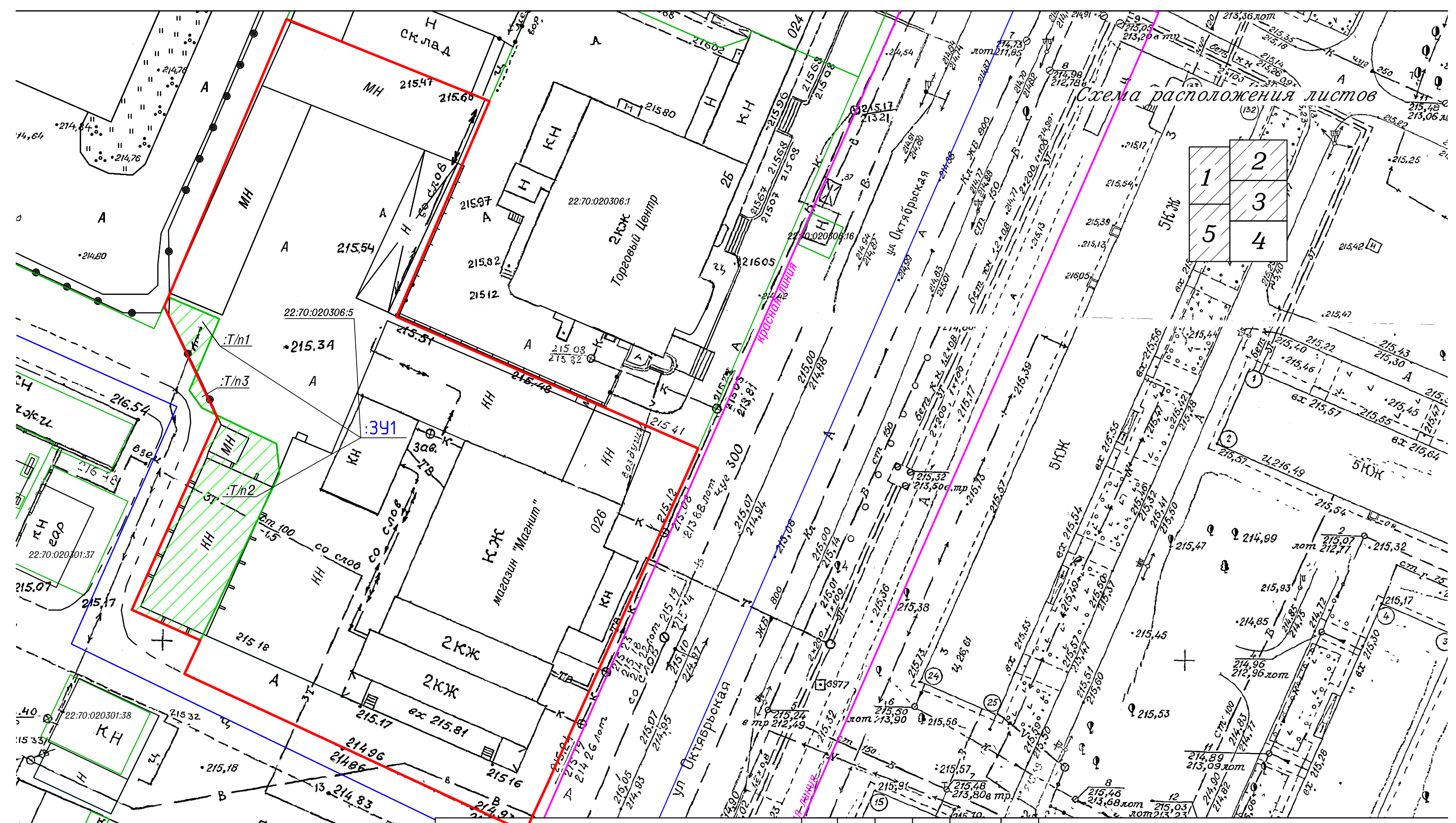
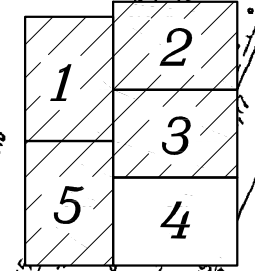


Схема расположения листов



Условные обозначения

	границы образуемых земельных участков
	границы земельного участка по данным ГКН
	границы кадастровых кварталов
	существующая красная линия
	перераспределяемая площадь участка

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата	М 1:500		
Должность	Фамилия	Подп.	Дата				
Исполнитель	Екатериничев С.А.						
и.о. Директора	Забарин Д.С.				Чертеж красной линии		000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2023г.

Схема расположения листов

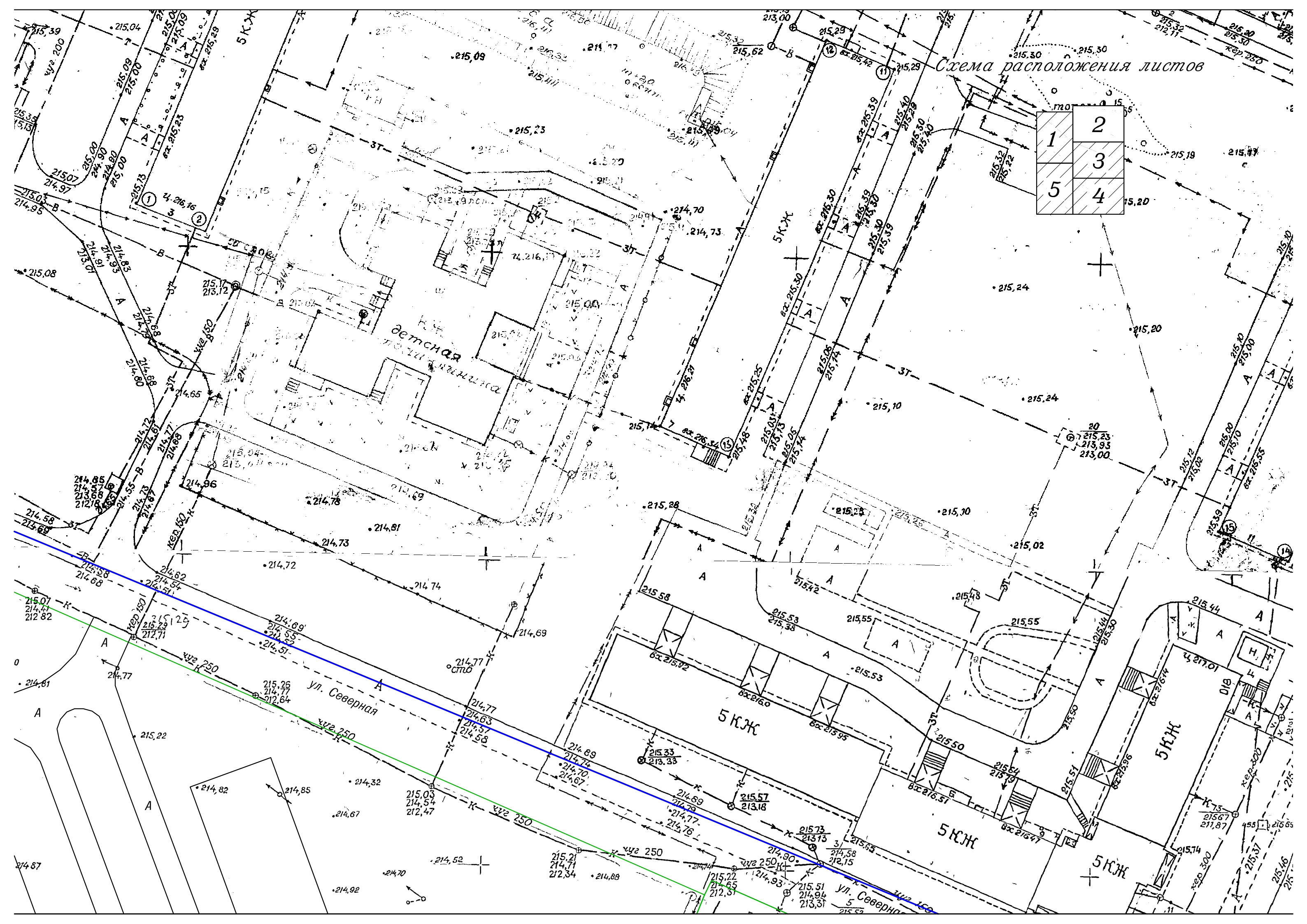
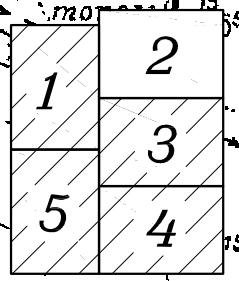
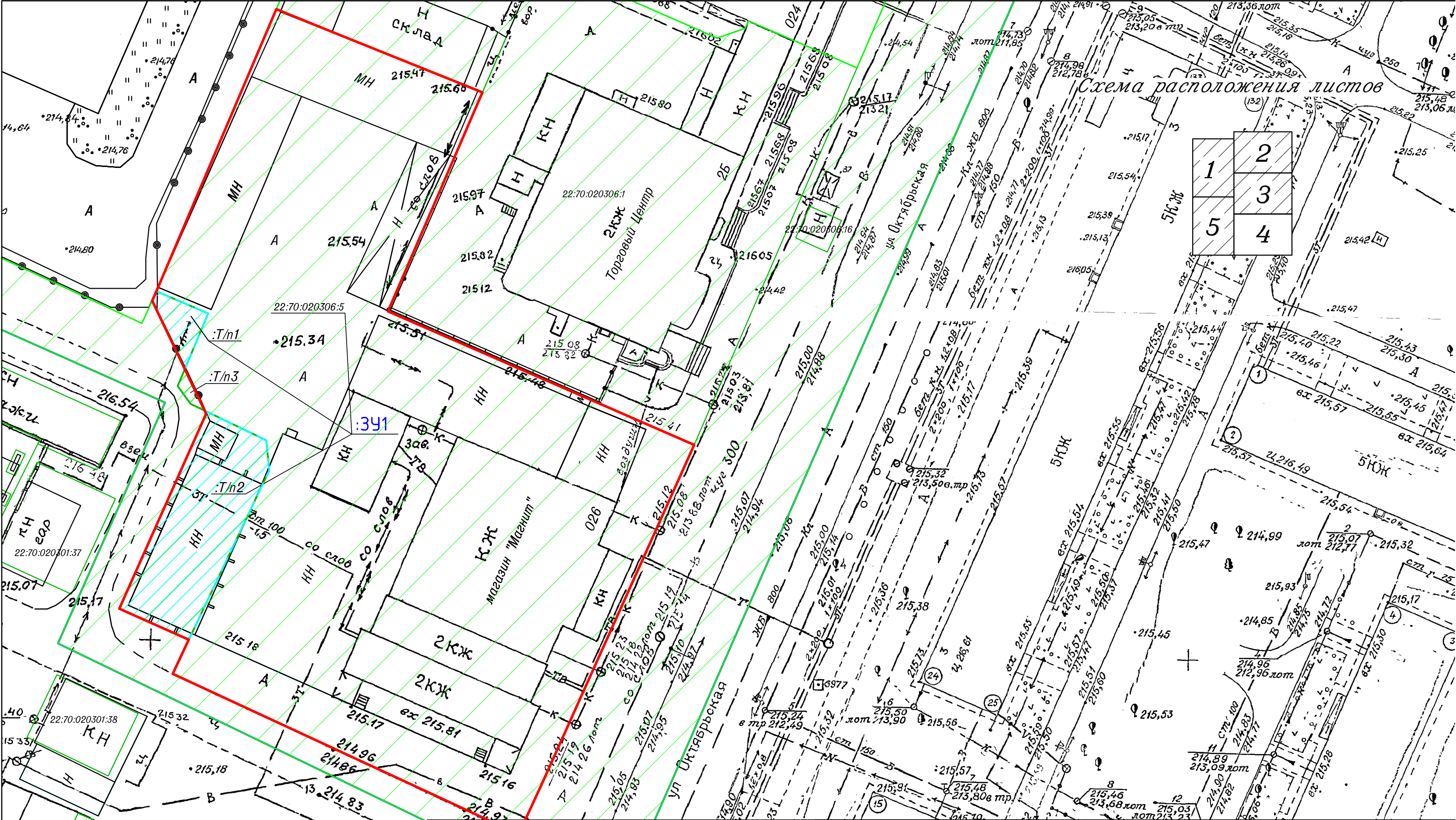
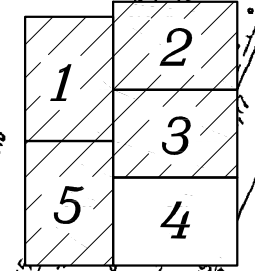


Схема расположения листов



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	Екатериничев С.А.			
и.о. Директора	Забарин Д.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рудцовске Алтайского края			
М 1:500	Стадия	Лист	Листов
Границы проектируемой территории			
ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рудцовск 2023г.			

Схема расположения листов

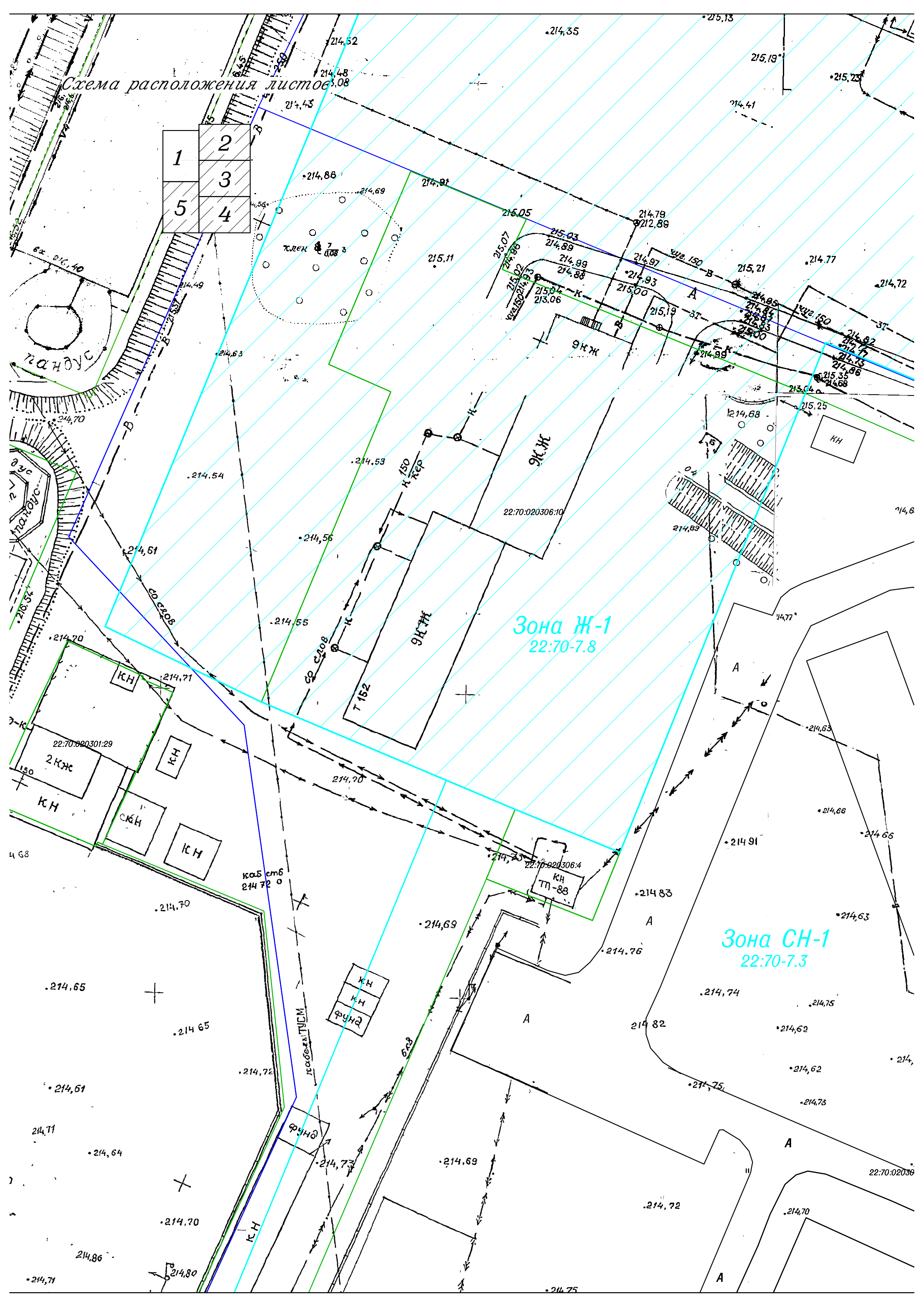
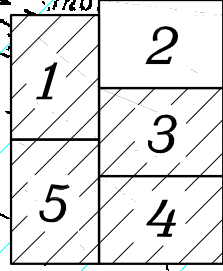
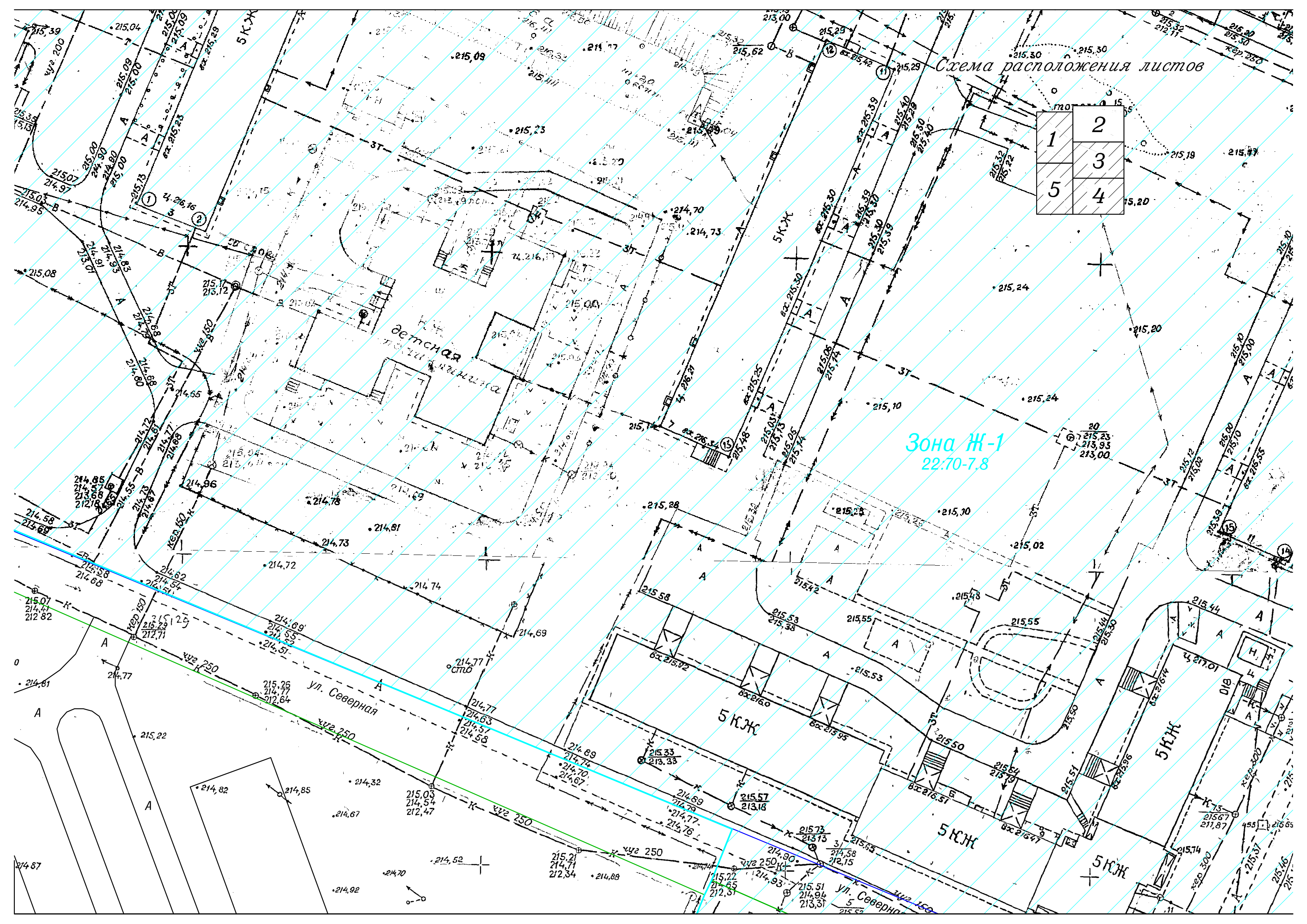


Схема расположения листов



Зона Ж-1
22.70-7.8



Зона СН-1
22:70-7.3

22:70:020306

Зона Ж-1
22:70-7.8

Схема расположения листов

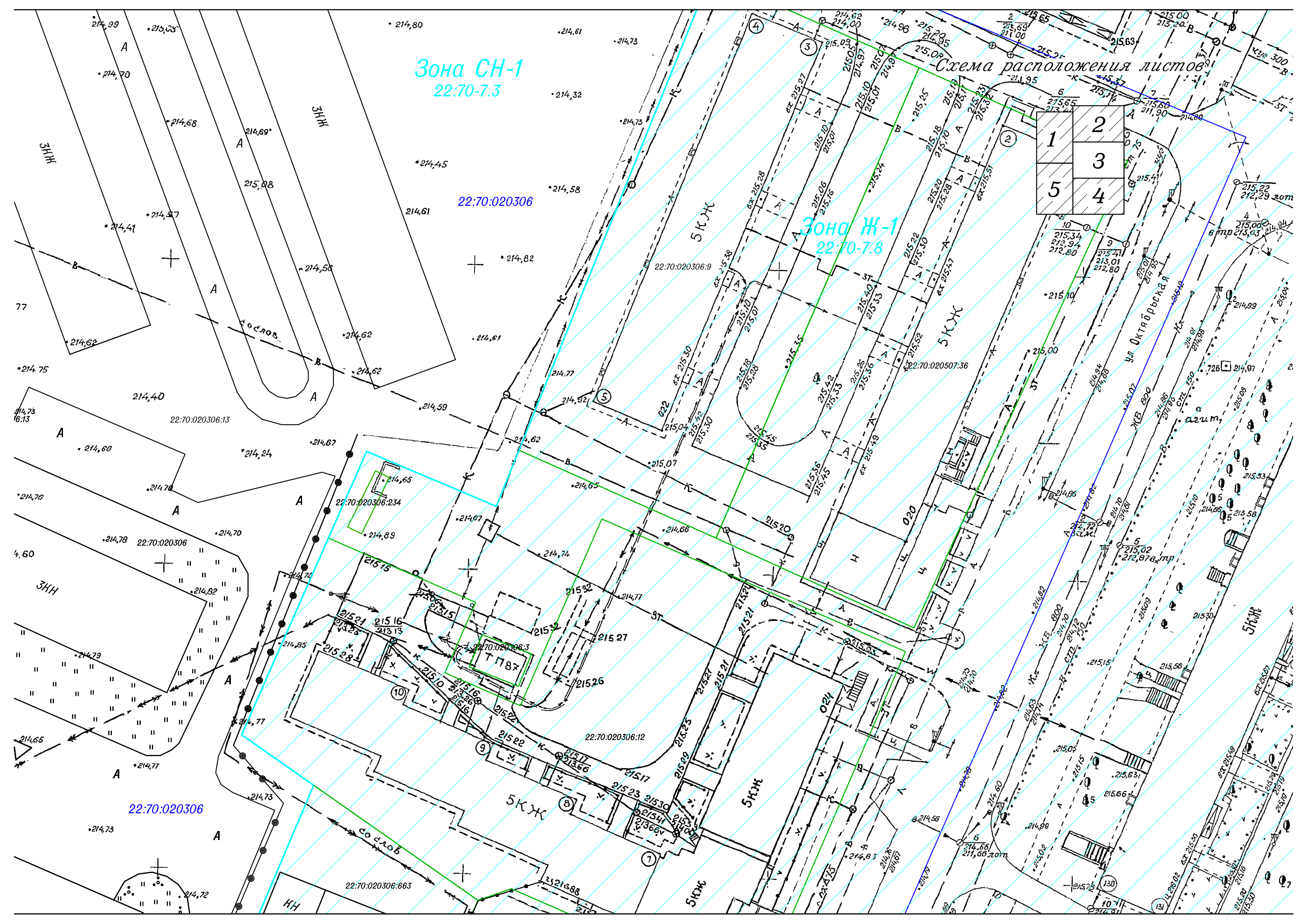
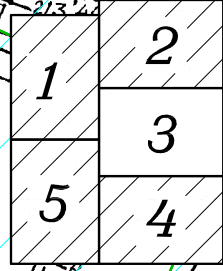
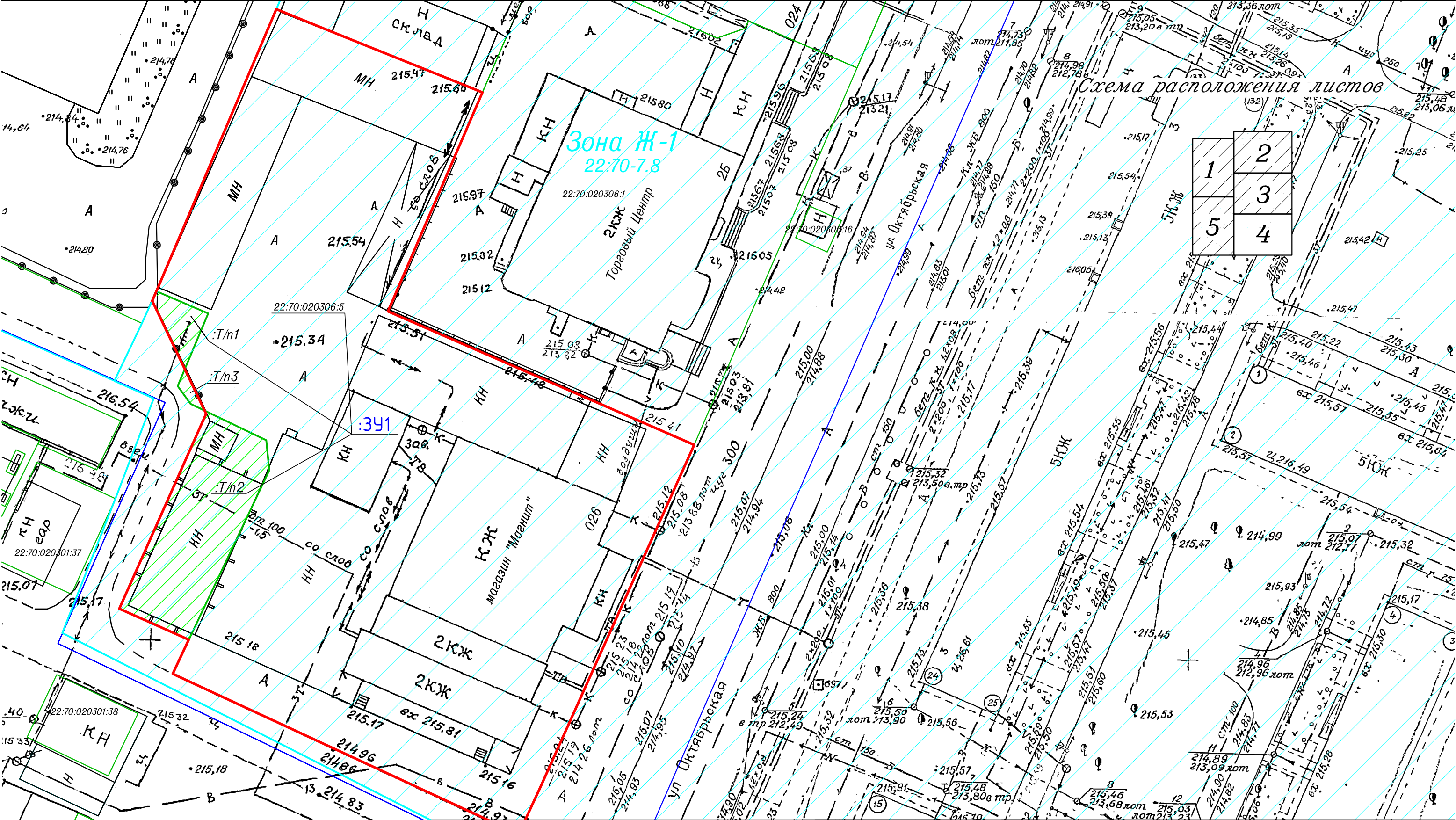
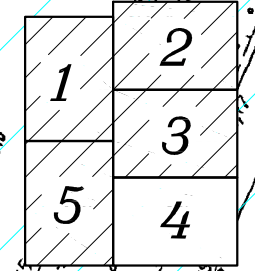



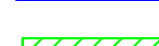



Схема расположения листов

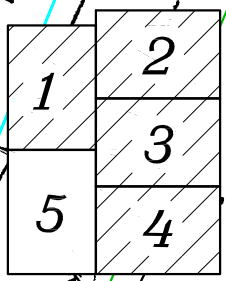


Условные обозначения

-  граница зоны Ж-1 (22:70-7.8)
-  границы образуемых земельных участков
-  границы земельного участка по данным ЕГРН
-  границы кадастровых кварталов
-  перераспределяемая площадь участка

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рудцовске Алтайского края					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата	М 1:500		
Должность	Фамилия	Подп.	Дата				
Исполнитель	Екатериничев С.А.						
и.о. Директора	Забарин Д.С.						
Схема границ территориальных зон					000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рудцовск 2023г.		

Схема расположения листов



Зона СН-1
22:70-7.3

Зона П-5
22:70-7.232

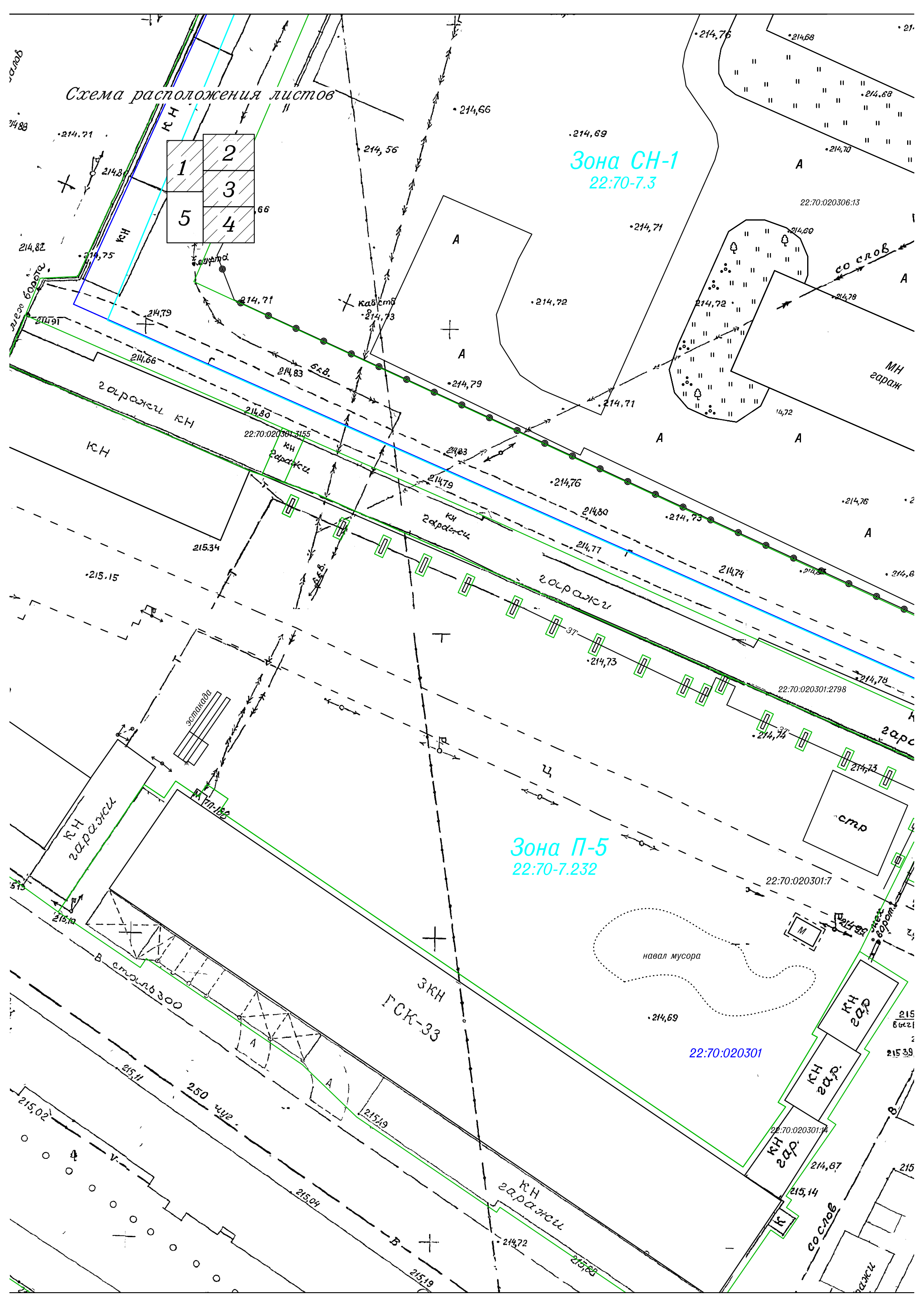


Схема расположения листов

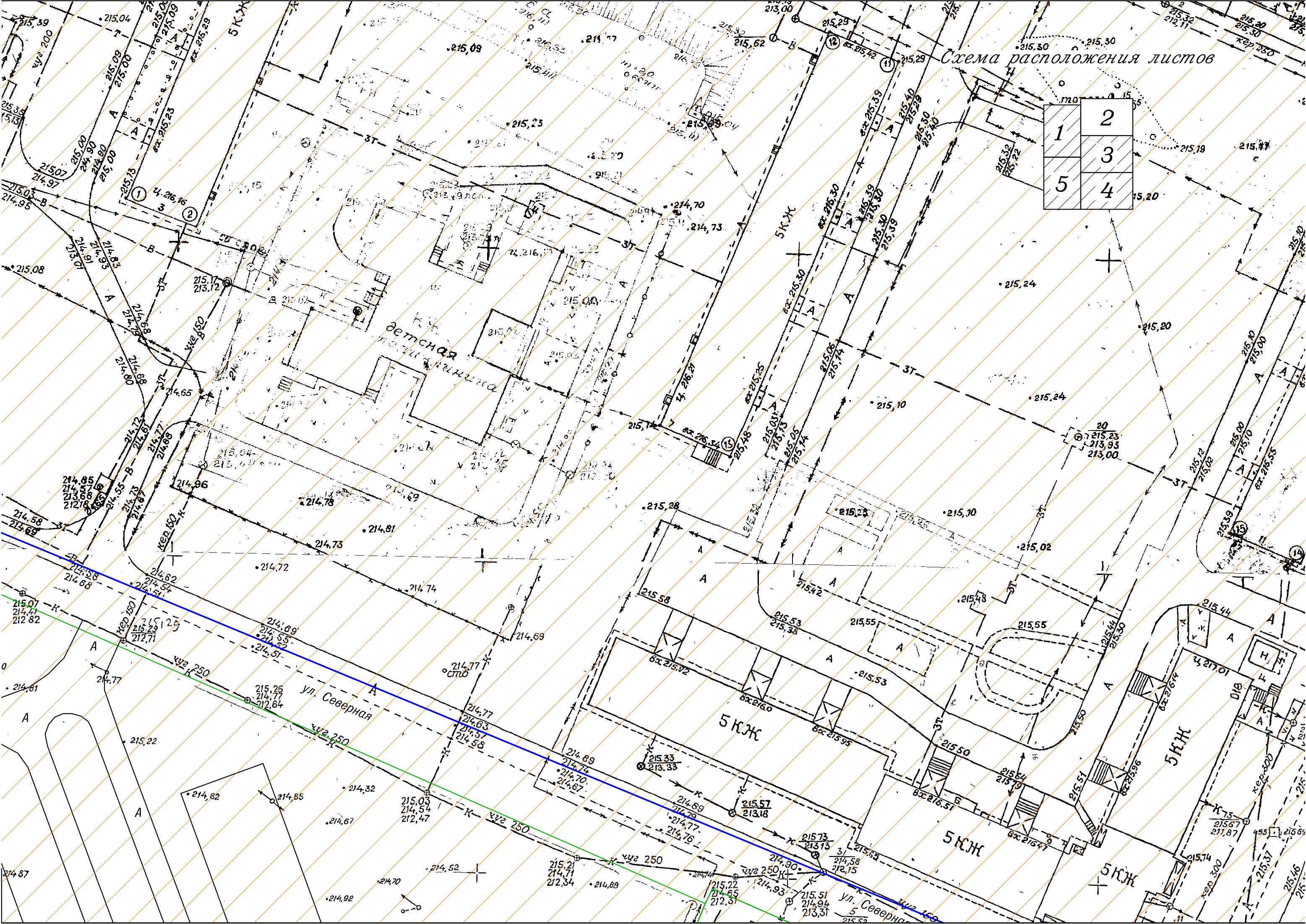
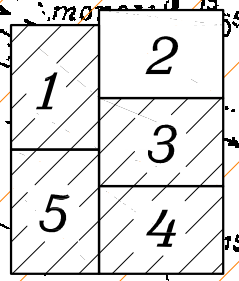
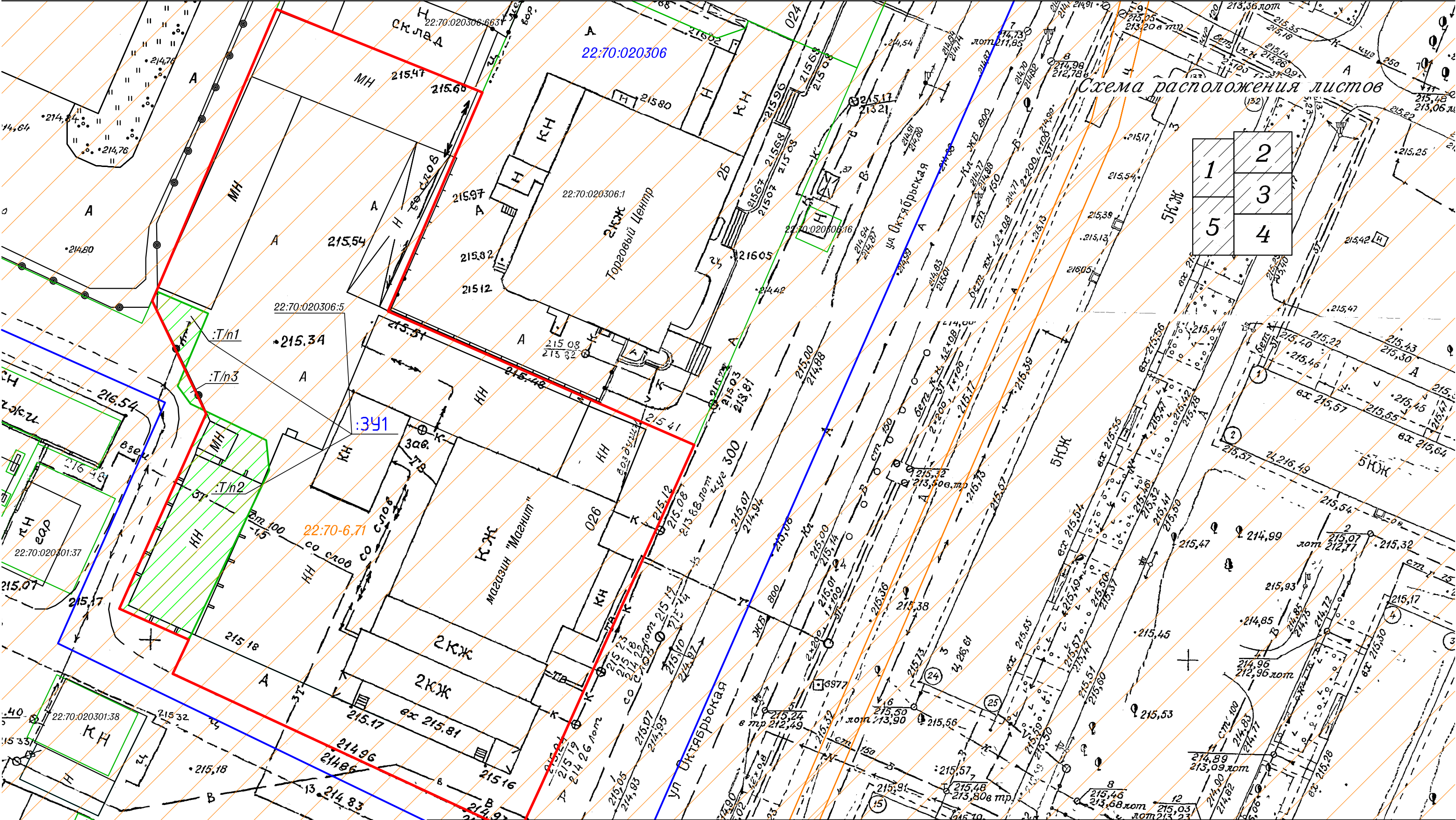
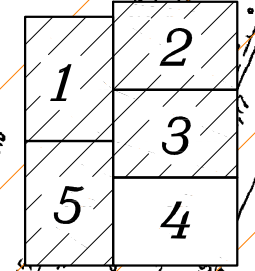


Схема расположения листов



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

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:020306, ограниченной улицами Октябрьской, Северной, внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист. № док.	Подп.	Дата	М 1:500		
Должность	Фамилия	Подп.	Дата				
Исполнитель	Екатериничев С.А.						
и.о. Директора	Забарин Д.С.						
Схема зон с особыми условиями использования территории							000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2023г.

