

**Проект
межевания территории
(материалы по обоснованию)
расположенной в границах кадастрового квартала 22:70:021604,
ограниченной Веселоярским трактом и проездом Промышленным
(местоположение)**

Заказчик: Астанкова Марина Олеговна

ООО «Агентство Кадастровых Работ»

**г. Рубцовск
2020 г.**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основания для выполнения работы: Подготовка проекта межевания территории в границах кадастрового квартала 22:70:021604 ограниченной Веселоярским трактом и проездом Промышленным г.Рубцовск, Алтайского края выполнена в соответствии с постановлением Администрации города Рубцовска от 03.10.2019 г. № 2530 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021604 ограниченной Веселоярским трактом и проездом Промышленным».

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 кондоминиуме»;
- 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)
- 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.
- 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.

Цель проекта межевания: 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 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;

Проект межевания территории оформляется в виде отдельного документа.

Исходные материалы для выполнения работ:

В качестве исходных материалов использованы:

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:70:021604 от 27.12.2019г. № 22/ИСХ/19-675848.
2. Информация о красных линиях, Отдела архитектуры и градостроительства Администрации города Рубцовска
3. Топографическая съемка территории в масштабе 1:1000 в цифровом виде в местной системе координат, ООО «Агентство Кадастровых Работ» в декабре 2019г. 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 22:70:021604, территория ограничена Веселоярским трактом, и проездом Промышленным. Указанная территория расположена в юго-западной части города Рубцовска, и застроена коммунально-складскими и производственными предприятиями V класса вредности различного профиля, а также коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса и буферной зоной.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Рубцовск», утвержденными решением Рубцовского городского Совета депутатов города Рубцовска от 4 декабря 2007 г. N (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) территория межевания расположена в территориальных зонах: П 5-59 (зона коммунальных объектов), и П-3-10 (зона предприятий IV класса).

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: с западной и южной части квартала расположены здания коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, с низкими уровнями шума и загрязнения. Северная и восточная части квартала застроены коммунально-производственными предприятиями и складскими базами IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Проект межевания территории.

Задачей проекта межевания является предложение по перераспределению границ земельных участков, застроенных объектами недвижимости без изменения границ территории общего пользования, для дальнейшего их предоставления в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в соответствующей территориальной зоне.

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:70:021604:29 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ1, предназначенный для обслуживания одноэтажного здания гаража № 2;

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 22:70:021604:2 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ2, предназначенный для коммунально-складских и производственных предприятий 5 класса вредности различного профиля;

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 22:70:021604:153, образуется земельный участок :ЗУ3, предназначенный для строительства здания склада строительных материалов.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021604:153 сохраняется в измененных границах, предназначенный для строительства здания склада строительных материалов.

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в масштабе М 1:1000 и отображает:

- Границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН.
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков.
- Территориальные зоны.
- Часть границы ЗОУИТ

Размеры образуемых земельных участков в результате перераспределений соответствуют Правил землепользования и застройки города Рубцовска от 04 декабря 2007г №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):

Для П – 5 – зона коммунальных объектов.

1. Для вида разрешенного использования - хранение автотранспорта (2.7.1) максимальный размер земельного участка – 40 кв.м на одно машиноместо, минимальный размер – 20 кв.м на одно машиноместо. 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 – 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 по взаимному согласию правообладателей земельных участков.

3. Минимальное и максимальное количество надземных этажей без ограничений.

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); железнодорожные пути (7.1.1); 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); железнодорожные пути (7.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков для данной зоны не установлено.

Для П – 3 – зона предприятий IV класса.

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 по взаимному согласию правообладателей земельных участков.

3. Минимальное и максимальное количество надземных этажей без ограничений.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 15% 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); железнодорожные пути (7.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2) минимальная площадь озеленения не установлена.

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,8, 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); железнодорожные пути (7.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков для данной зоны не установлено.

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

Экспликация существующих (сохраняемых) земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Вид вещного права
1	22:70:021604:14 (входит в единое землепользование 22:70:000000:3)	край Алтайский, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 23	"Для электрической подстанции № 21 ""Южная"" и железнодорожного тупика"	2217	Собственность публично-правовых образований
2	22:70:021604:16 (входит в единое землепользование 22:70:000000:8)	Алтайский край, г. Рубцовск, Участок полосы отвода Западно-Сибирской железной дороги 500.424 км - 511.194 км направления Барнаул-Рубцовск	Железнодорожный транспорт	85255	Собственность публично-правовых образований
3	22:70:021604:18	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 19а	Для производственной базы	3362	Частная собственность
4	22:70:021604:21	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 34 м на северо-запад от административного здания по Веселоярскому тракту, 13	Для расширения производственной территории	1292 +/- 13	Частная собственность
5	22:70:021604:23	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание столовой. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, здание, тракт Веселоярский, дом 14	Для обслуживания здания столовой	1356 +/- 13	Частная собственность

6	22:70:021604:25	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание конторы. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 21	Для обслуживания объектов производственного назначения	34297 +/- 65	Собственность публично правовых образований
7	22:70:021604:27	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 21	Для здания бетоносмесительного узла, холодного склада, склада цемента	6054 +/- 27	Частная собственность
8	22:70:021604:28	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 19	Для обслуживания здания склада	1828 +/- 15	Собственность публично правовых образований
9	22:70:021604:31	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 162 м на северо-запад от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	свободный от застройки	4999 +/- 25	Частная собственность
10	22:70:021604:37	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 13	Для здания - конторы - лаборатории и здания депо для тепловозов	3280 +/- 20	Частная собственность
11	22:70:021604:38	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 13	Для зданий зерноскладов	8282 +/- 32	Частная собственность
12	22:70:021604:39	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 13	Для зданий зерноскладов	27770 +/- 58	Частная собственность
13	22:70:021604:40	Российская Федерация, Алтайский край, г.	Для элеватора	67637 +/- 91	Частная собственность

		Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 13			
14	22:70:021604:41	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 133 м на северо-запад от здание элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Административные здания	1603 +/- 14	Собственность публично правовых образований
15	22:70:021604:42	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 47 м на север от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса различного профиля	7494 +/- 30	Частная собственность
16	22:70:021604:43	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 195 м на юго-запад от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Свободный от застройки	6322 +/- 28	Частная собственность
17	22:70:021604:44	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 46 м на север от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Свободный от застройки	1980 +/- 16	Частная собственность
18	22:70:021604:45	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 115 м на северо-восток от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Свободный от застройки	15574 +/- 44	Частная собственность
19	22:70:021604:46	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 120 м на юго-восток от здания элеватора по Веселоярскому тракту, 13	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса различного профиля	32738 +/- 63	Частная собственность
20	22:70:021604:47	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Веселоярский тракт, 17а	Для обслуживания здания гаража, административного здания, здания склада с	3744 +/- 21	Собственность публично правовых образований

			бытовыми помещениями		
21	22:70:021604:48	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 95 м северо-восточнее здания по Веселоярскому тракту, 13	Для временного обслуживания павильона по приему шкур крупнорогатого скота	236 +/-5	Собственность публично правовых образований
22	22:70:021604:49	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 52 метрах восточнее здания по Веселоярскому тракту, 14	Для временного обслуживания контрольного пункта весового и габаритного контроля	265 +/-6	Собственность публично правовых образований
23	22:70:021604:155	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Веселоярский тракт, 17Б	Для строительства здания автостоянки грузового транспорта	1925 +/-15	---
24	22:70:021604:156	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 10 метрах на север от административного здания по тракту Веселоярский, 21	Для обслуживания административного здания	978 +/-11	---
25	22:70:021604:157	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, 21	Для обслуживания административного здания	1713 +/-14	---
26	22:70:000000:14 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 3)	Алтайский край, г. Рубцовск, в северо-западной и южной частях муниципального образования городской округ "город Рубцовск"	Земельный участок (территория) общего пользования	254494 +/-177	Собственность публично правовых образований
27	22:70:000000:296 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 2)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир земельный участок. Участок находится примерно в 180 м от ориентира по направлению на юго-запад.	Для обслуживания сооружения - Егорьевского электросетевого комплекса №3-6	187 +/-5	Собственность публично правовых образований

		Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Веселоярский тракт, 21а			
28	22:70:000000:624 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 31)	Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, вдоль проезда Промышленного и пр. Ленина от территории по Веселоярскому тракту, 23 до территории по пр. Ленина, 204	Трасса волоконно-оптического кабеля связи	34 +/-2	---

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, тракт Веселоярский, дом 19Б; образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:021604:29, Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 19, Ориентир здание гаража № 2.)	4939	Для обслуживания одноэтажного здания гаража № 2
земельный участок с условным номером :ЗУ2, по адресу Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 17; образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:021604:2, Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 17)	3116	Коммунально-складские и производственные предприятия 5 класса вредности различного профиля
земельный участок с условным номером :ЗУ3, по адресу Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Веселоярский, дом 19В; образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 22:70:021604:153 по адресу Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, в 50 метрах северо-восточнее территории по Веселоярскому тракту, 19А	503	Для строительства здания склада строительных материалов
- земельный участок с кадастровым номером 22:70:021604:153 сохраняется в измененных границах	618	Для строительства здания склада строительных материалов

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 3288 кв.м. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

№ точки	X	Y
43	393997.57	2210894.59
1	393975.82	2210939.43
2	393961.45	2210934.77
3	393952.11	2210931.62
4	393948.61	2210930.28
13	393968.76	2210882.28
12	393927.50	2210864.94
5	393906.92	2210912.11
6	393901.01	2210909.19
7	393888.20	2210902.34
8	393879.04	2210897.46
9	393875.11	2210895.23
10	393894.11	2210852.47
11	393907.71	2210857.56

Границы территории, рассматриваемые проектом межевания территории ,расположены в кадастровом квартале 22:70:021604, территория ограничена Веселоярским трактом и проездом Промышленным. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

№ точки	X	Y
14	393502.16	2210679.74
15	393504.67	2210680.87
16	393451.96	2210822.24
17	393448.91	2210831.75
18	393434.13	2210877.95
19	393578.99	2210928.83
20	393584.04	2210911.23
21	393713.13	2210931.28
22	393733.81	2210907.81
23	393913.37	2210975.70
24	393989.95	2211279.38
25	393972.21	2211339.64
26	394342.05	2211441.70
27	394432.07	2211480.51
28	394437.14	2211511.52
29	394431.92	2211542.64
30	394500.29	2211557.65
31	394480.86	2211537.86

32	394478.08	2211511.36
33	394623.24	2211163.49
34	394656.23	2211086.84
35	394530.91	2211031.20
36	394448.80	2210997.36
37	393997.87	2210803.21
38	393789.36	2210717.06
39	393414.39	2210555.77
40	393433.64	2210498.90
41	393319.80	2210432.33
42	393265.28	2210575.90

В результате подготовки проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастрового квартала 22:70:021604 ограниченной Веселоярским трактом и проездом Промышленным г.Рубцовск, Алтайского края, было определено, что возможно перераспределение земельных участков, застроенных объектами недвижимости без изменения границ территории общего пользования.

Схема расположения листов

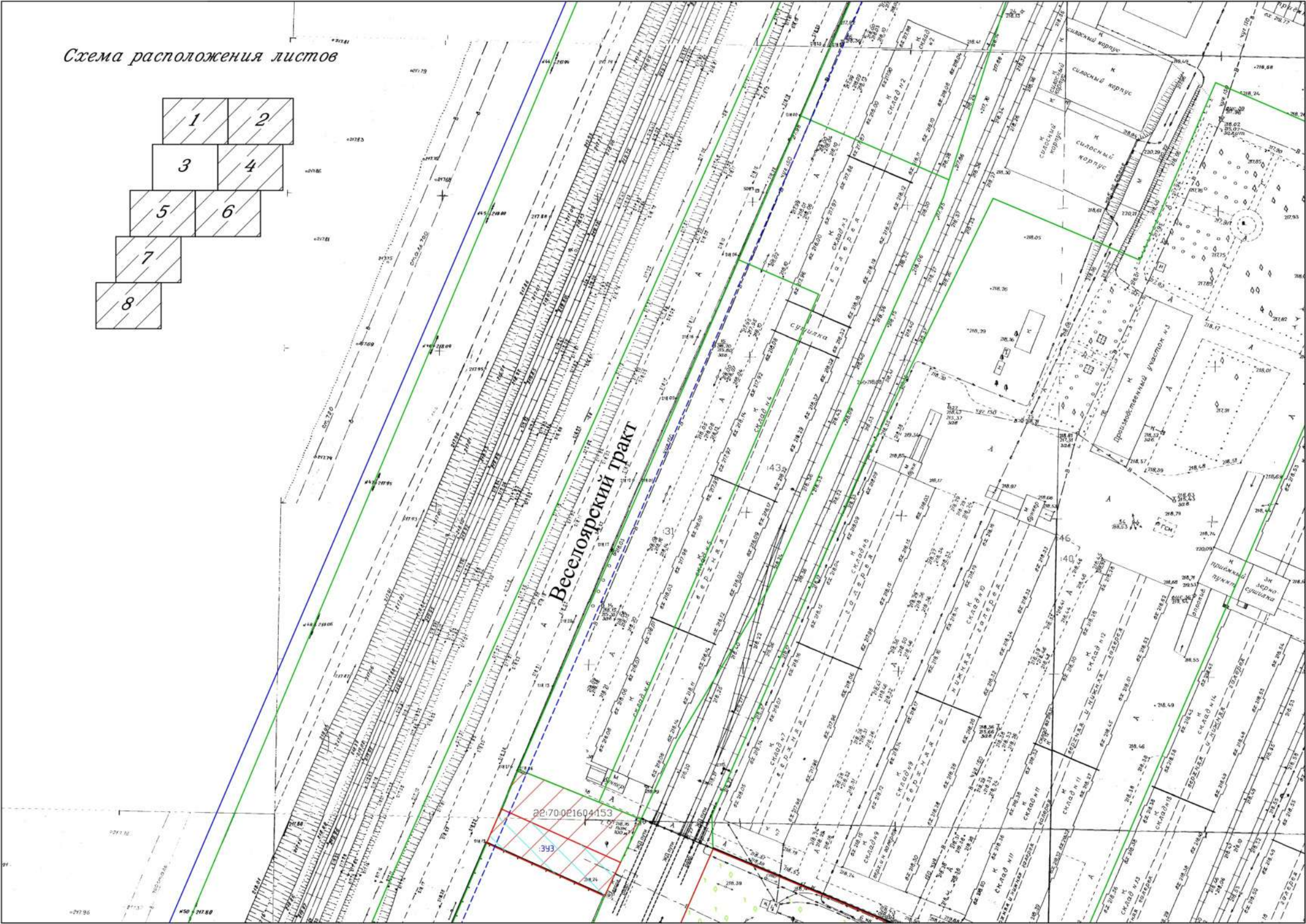
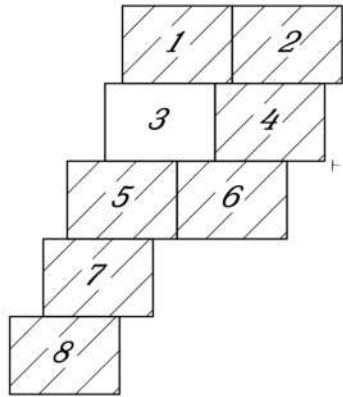


Схема расположения листов

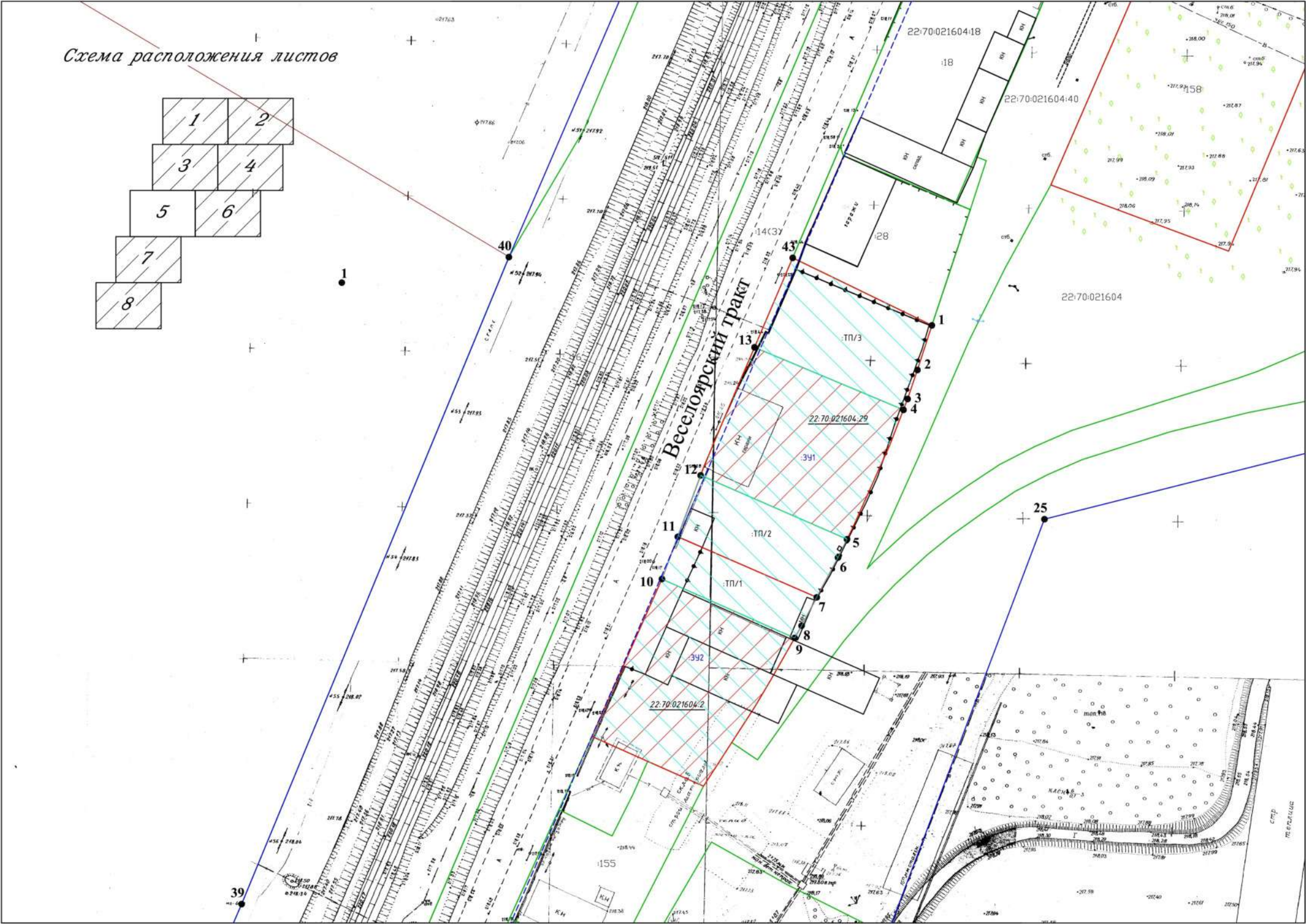
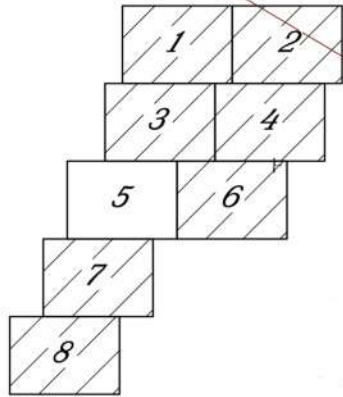


Схема расположения листов

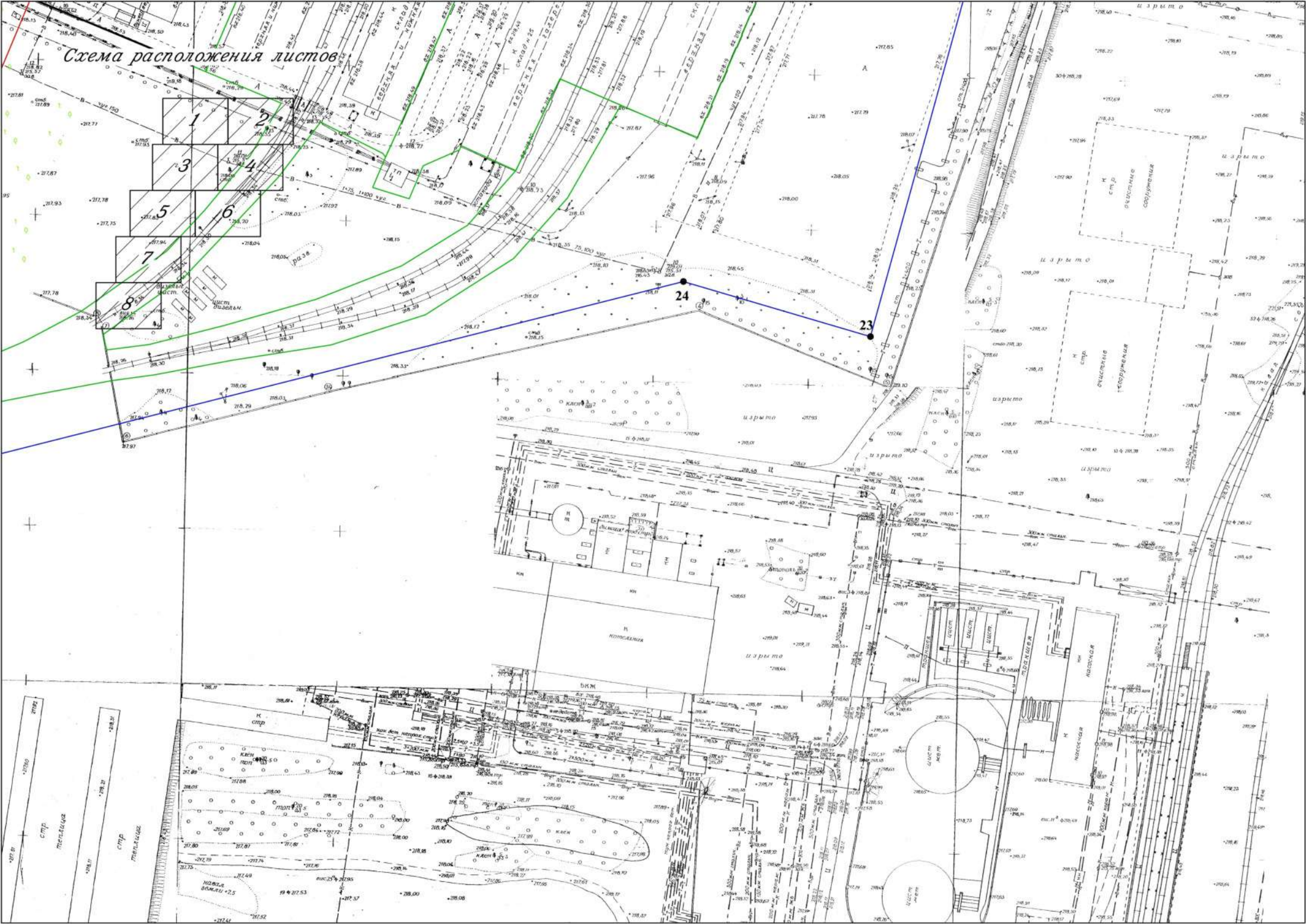


Схема расположения листов

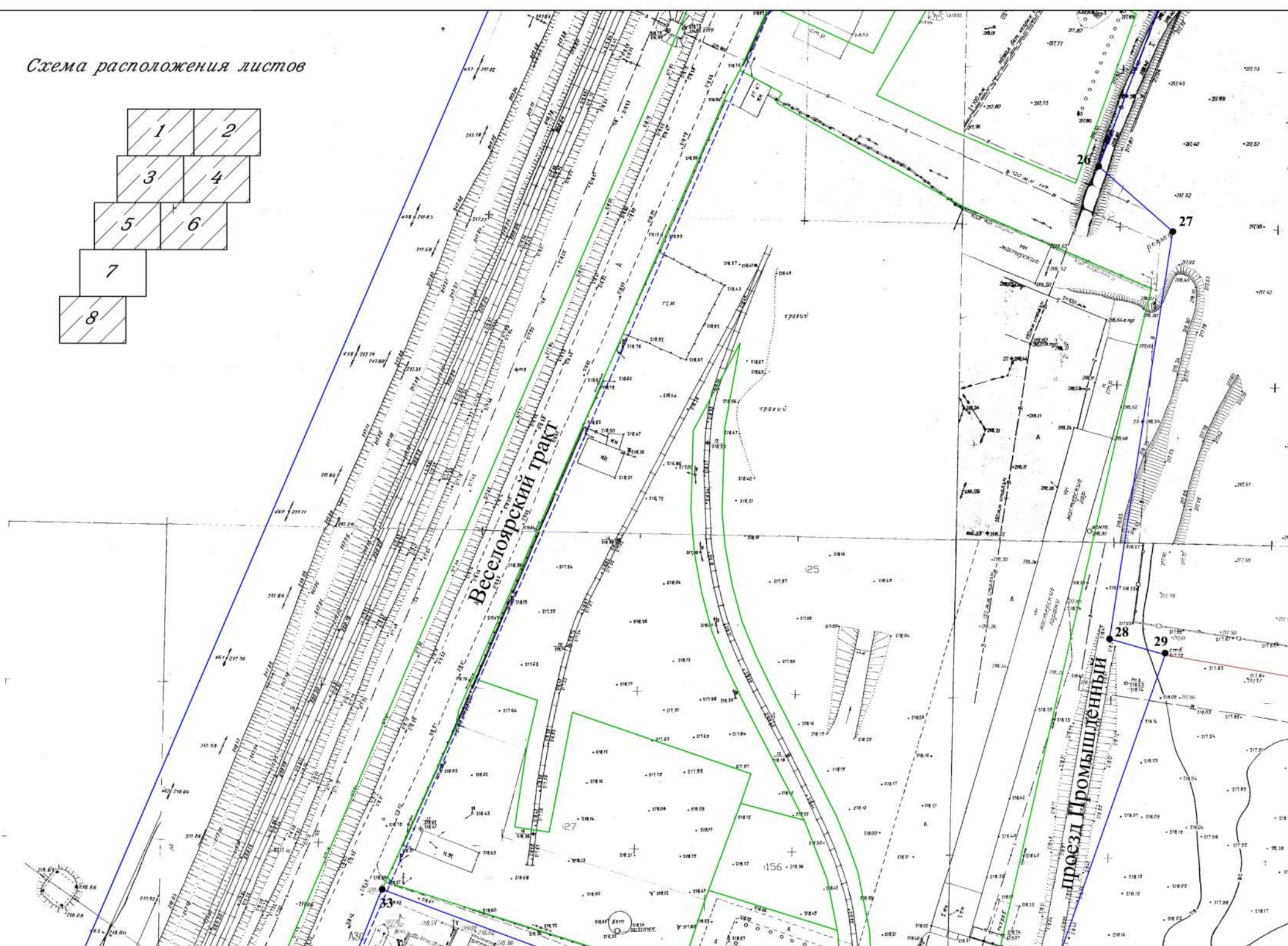
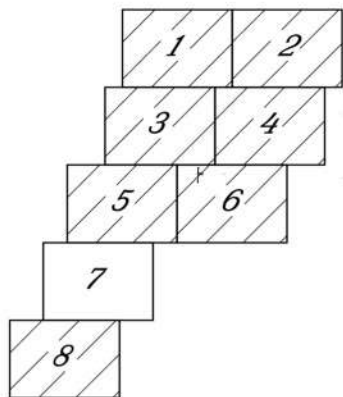


Схема расположения листов



Схема расположения листов



Схема расположения листов

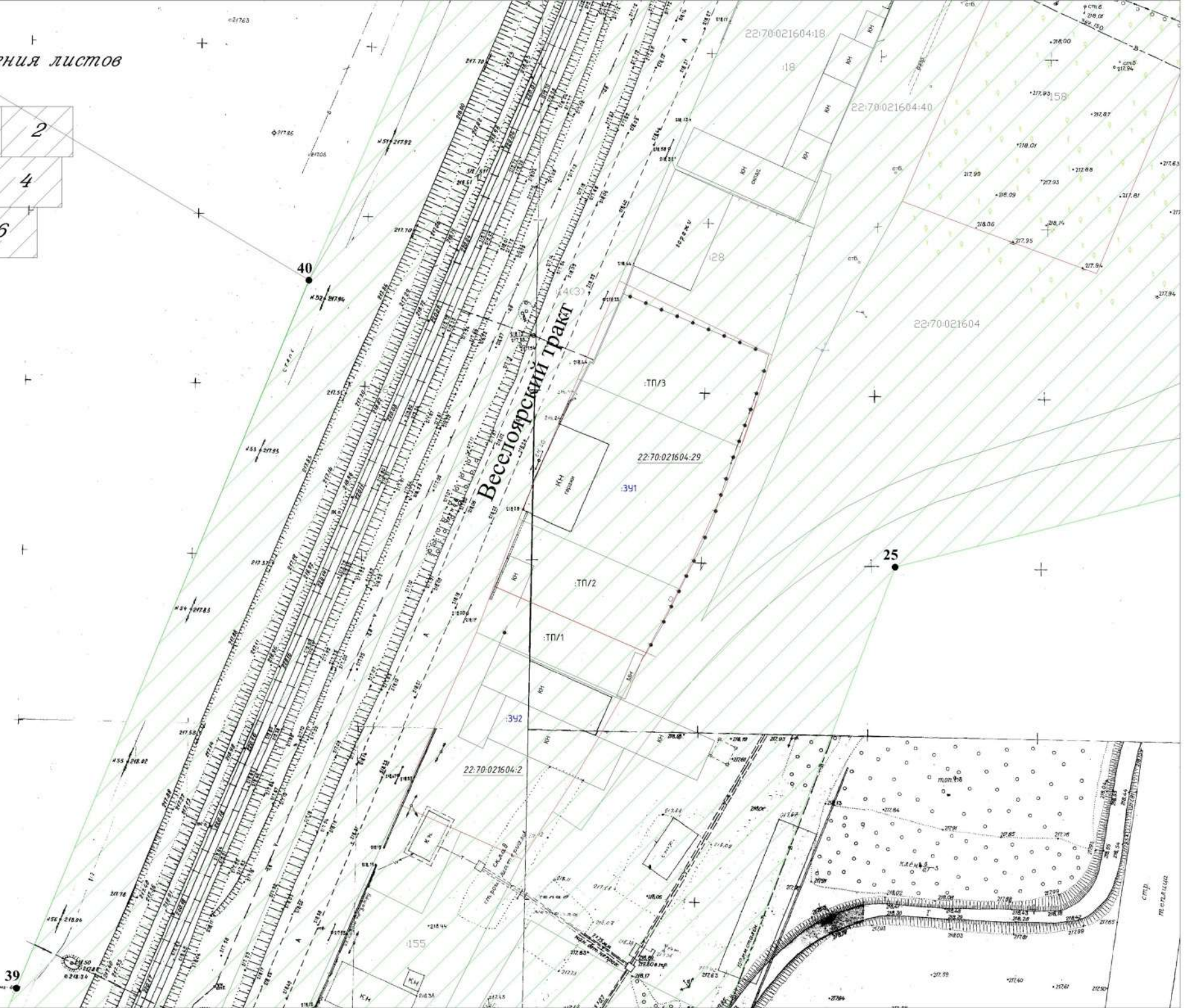
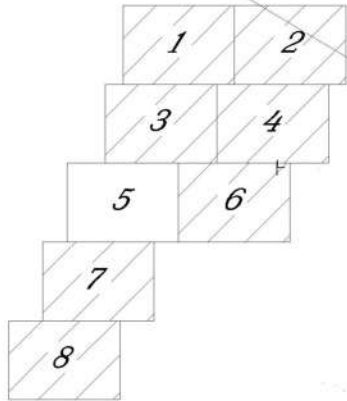


Схема расположения листов

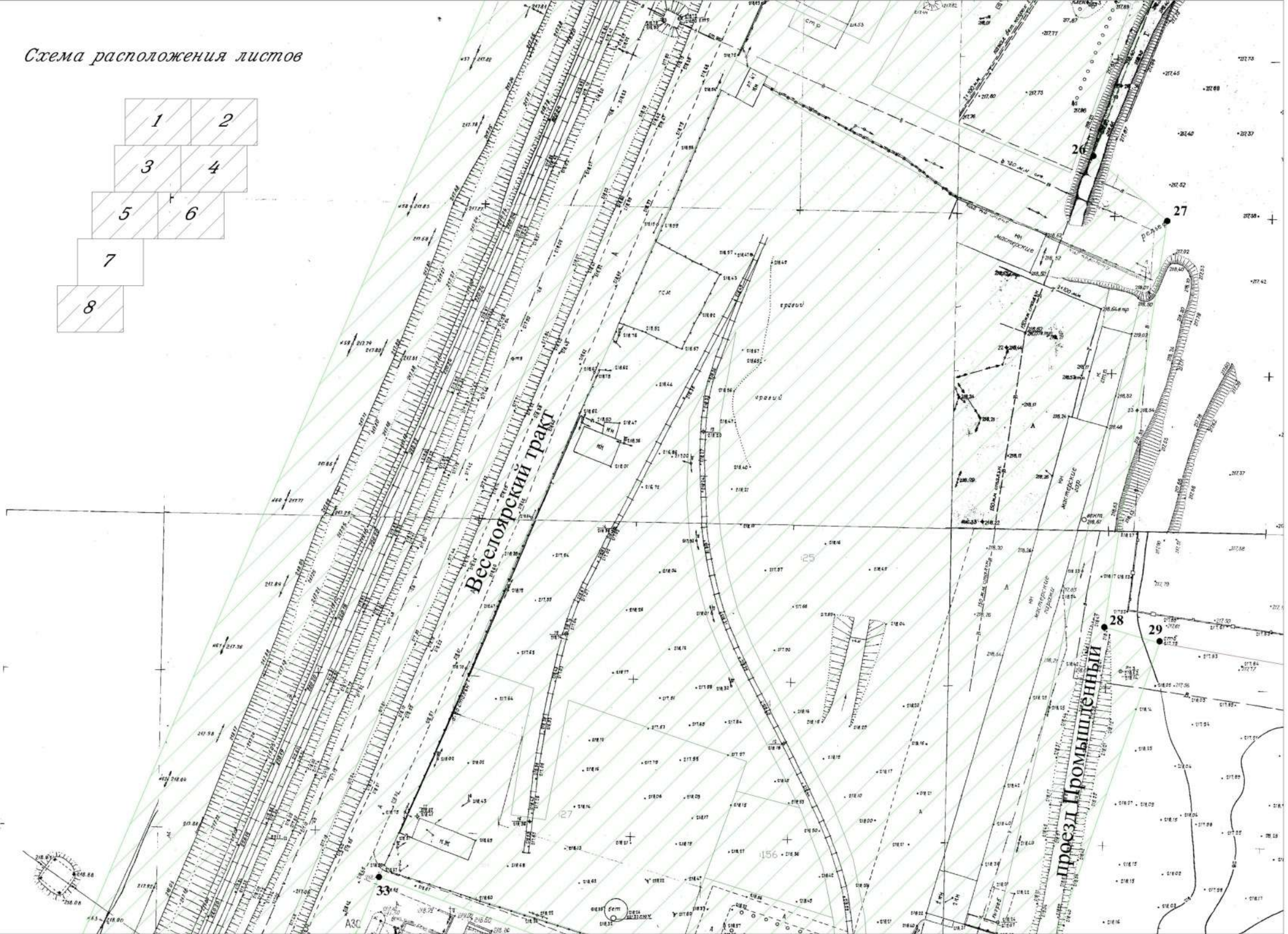
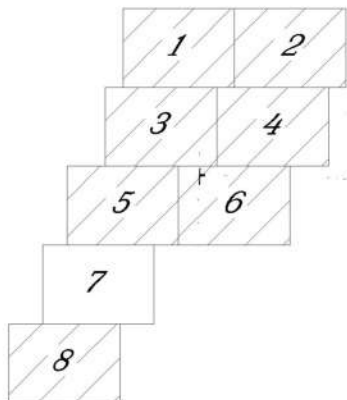
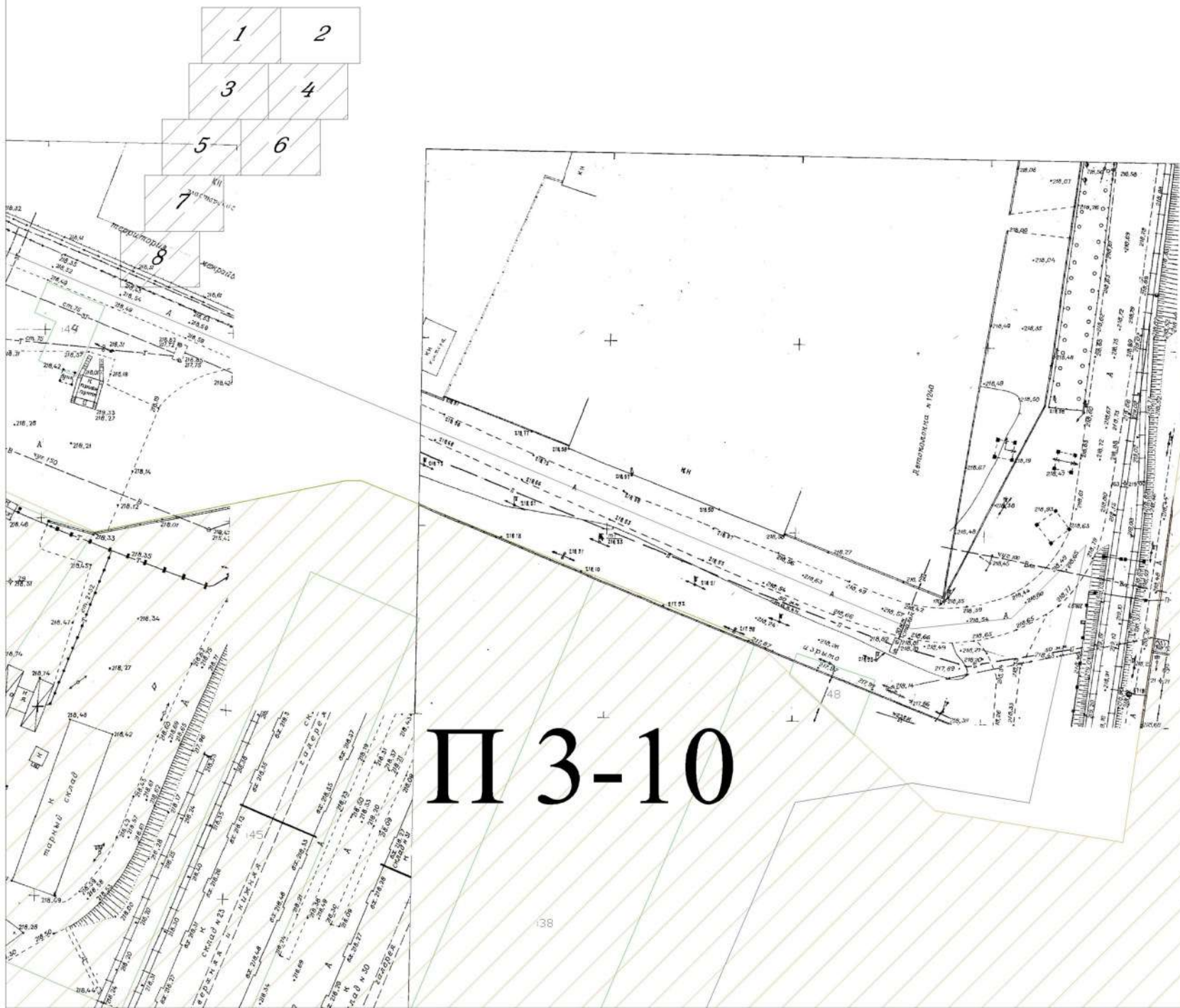
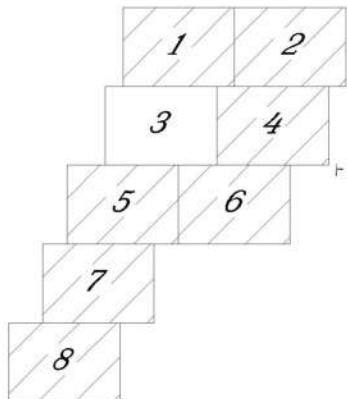


Схема расположения листов



ПЗ-10

Схема расположения листов



Веселоярский тракт

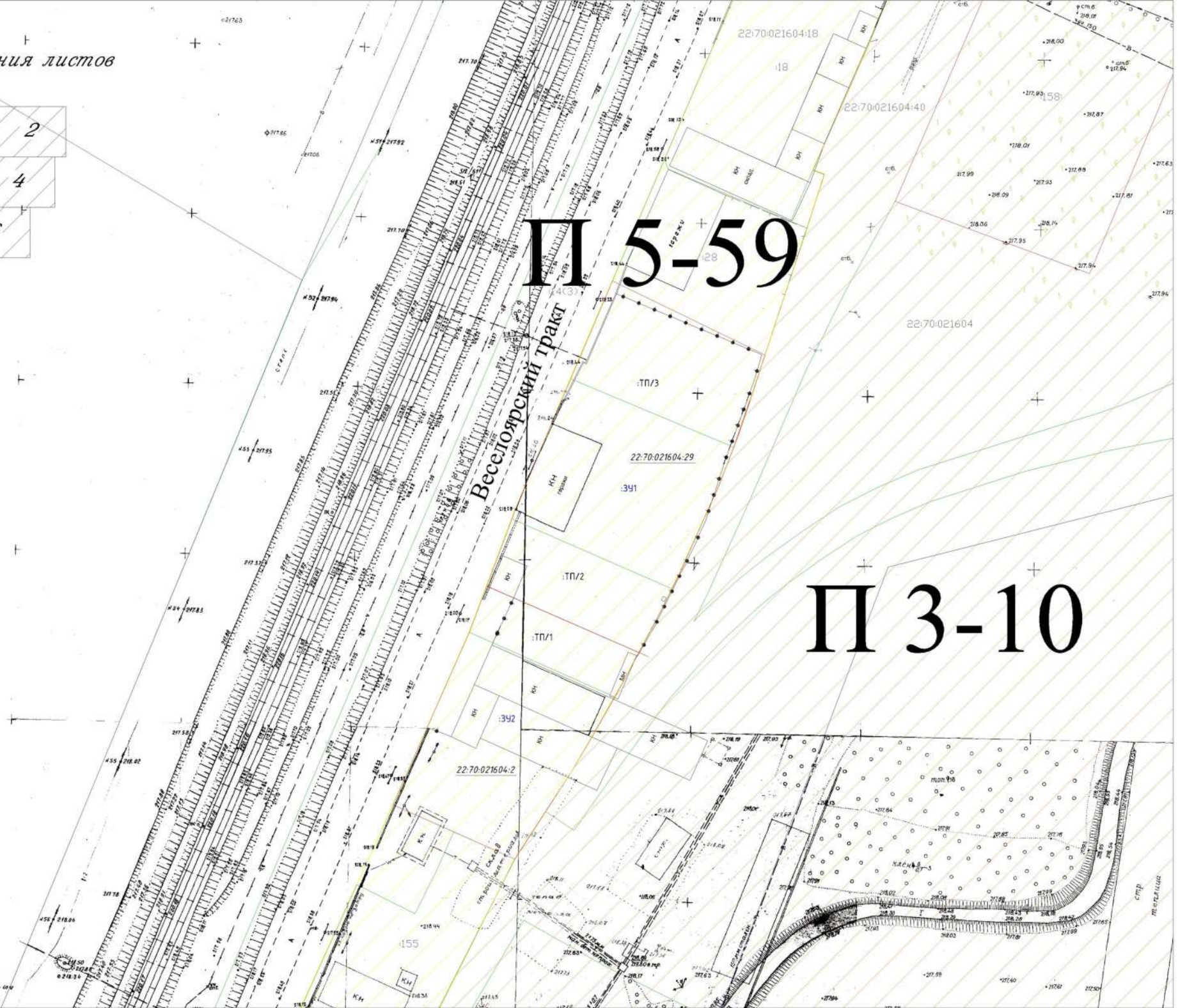
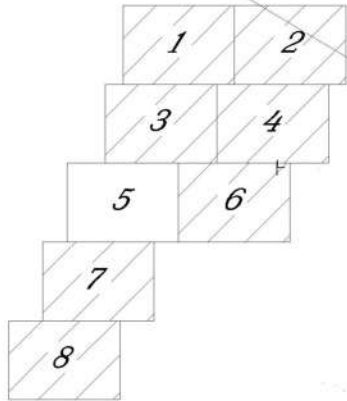
ПЗ-10

22:70:021604153

393



Схема расположения листов



П 5-59

П 3-10

Схема расположения листов

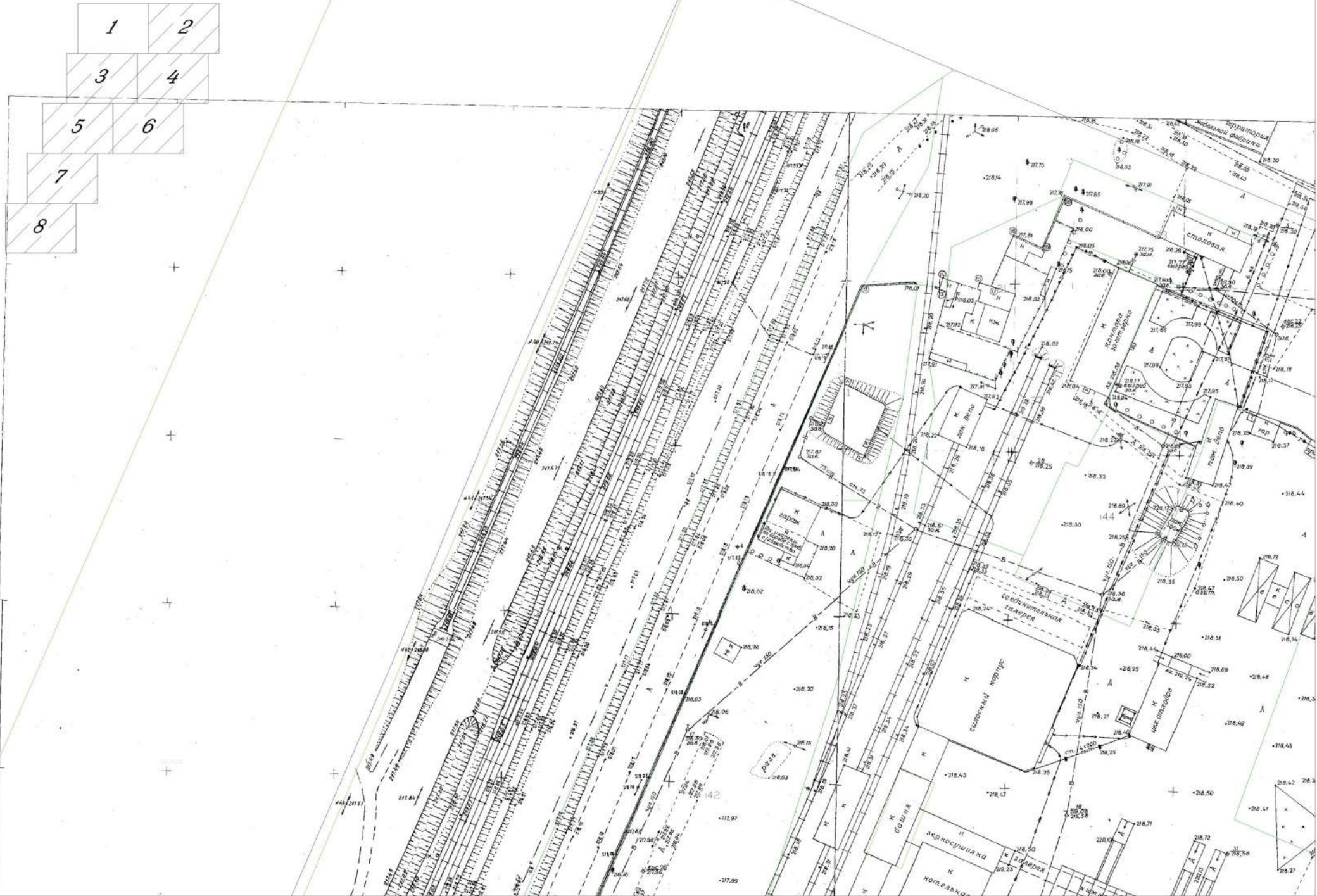


Схема расположения листов



Схема расположения листов

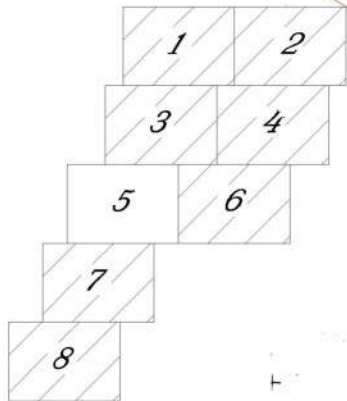


Схема расположения листов



Схема расположения листов

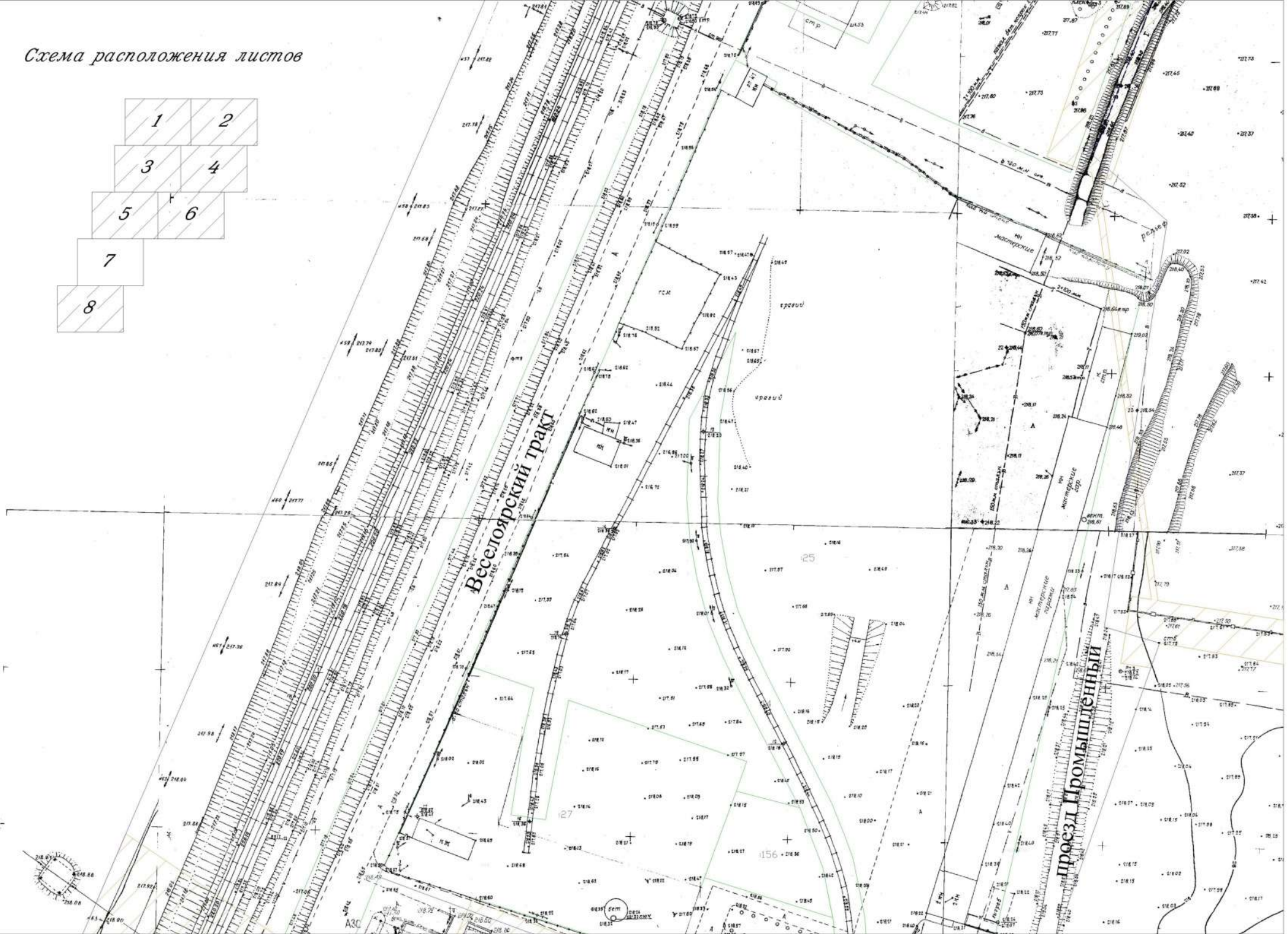
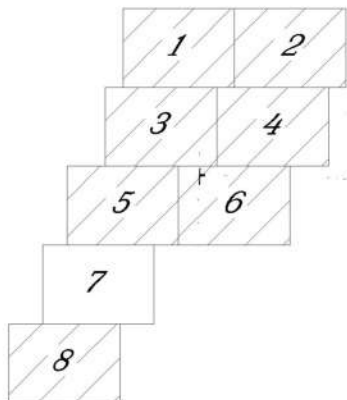
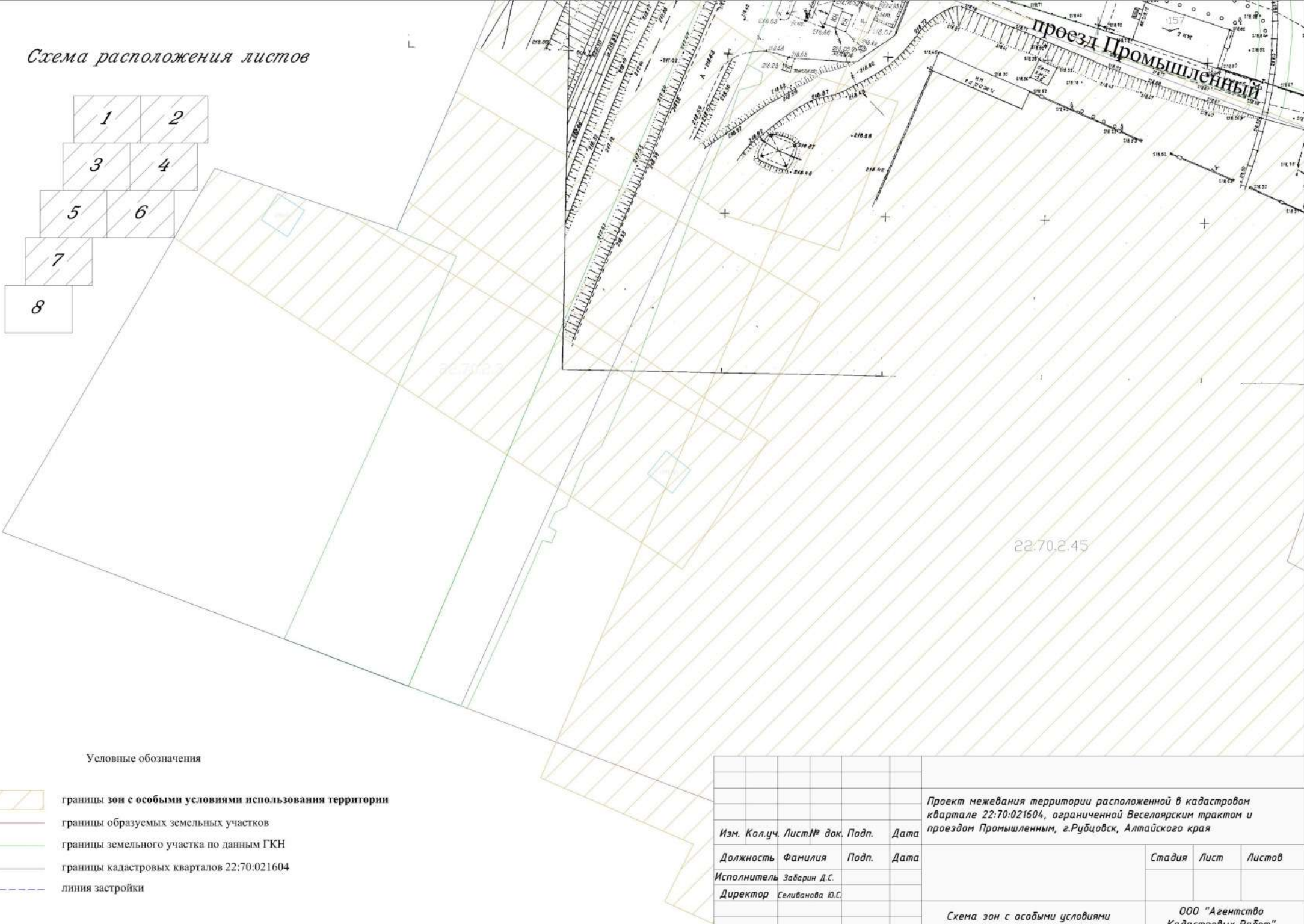
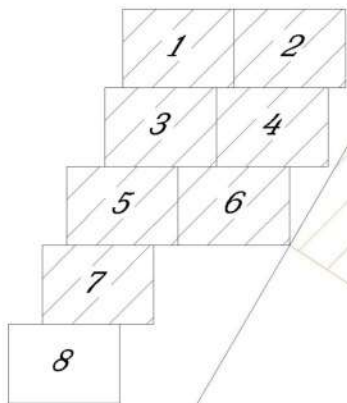


Схема расположения листов



Условные обозначения

- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы образуемых земельных участков
- границы земельного участка по данным ГКН
- границы кадастровых кварталов 22:70:021604
- линия застройки

Проект межевания территории расположенной в кадастровом квартале 22:70:021604, ограниченной Веселоярским трактом и проездом Промышленным, г.Рубцовск, Алтайского края					
Изм.	Кол.уч.	Лист№ док.	Подп.	Дата	
Должность	Фамилия	Подп.	Дата		Стадия
Исполнитель	Забарин Д.С.				Лист
Директор	Селиванова Ю.С.				Листов
Схема зон с особыми условиями использования территории					000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2020г.