

# **Проект межевания территории**

**(основная часть)**

**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 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, 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.

### **Задачи 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 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.

## **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.

### 1) 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»

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:70:020306:5 с землями МО производится для уточнения фактически-сложившихся границ участка с расположенным на нем нежилым зданием торгового центра, хозяйственными постройками и ограждением, находящегося по адресу: г. Рубцовск, улица Октябрьская, дом 026

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.

### 2) 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

- 3) 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

- 4) 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

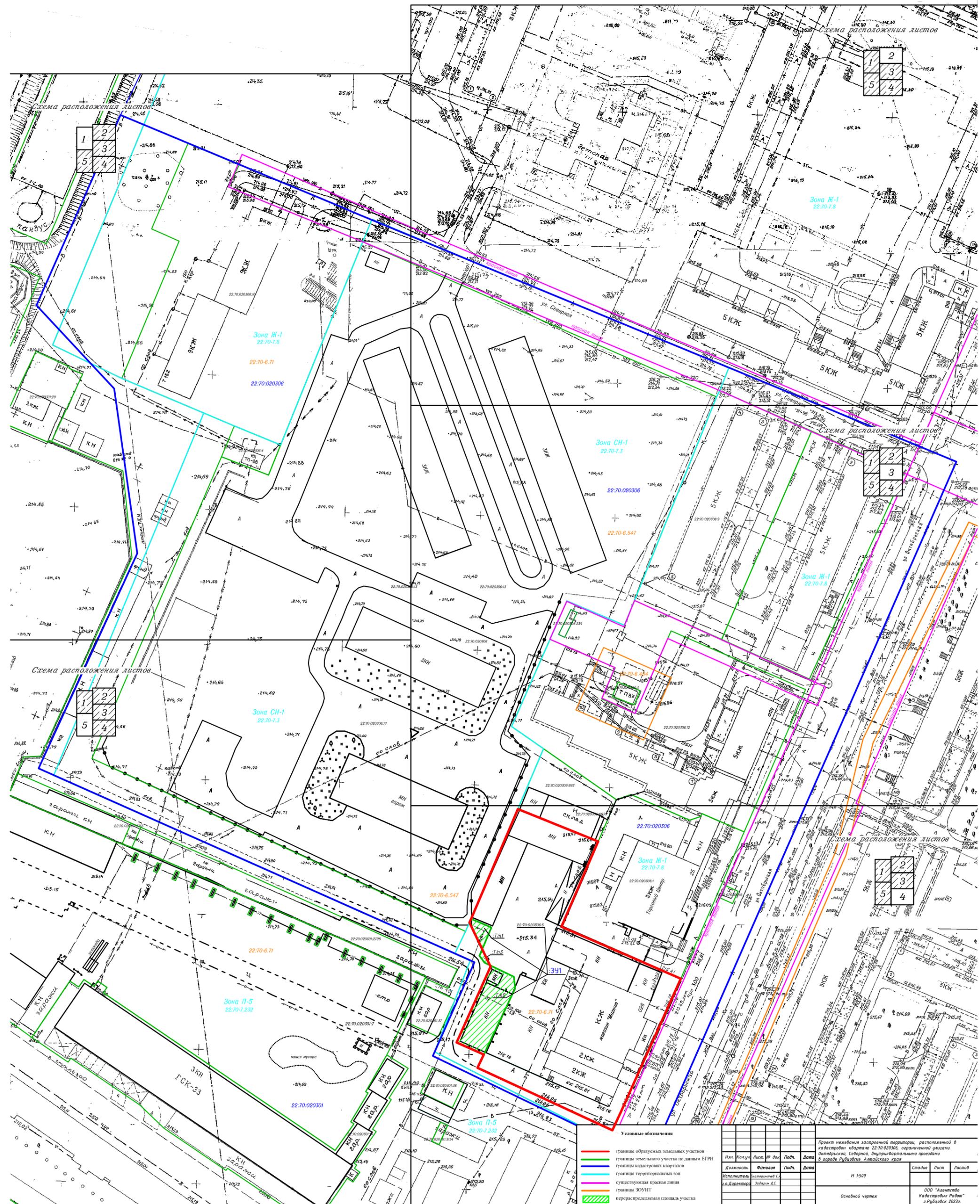
- 5) Список координат красной линии по ул. Октябрьская в городе Рубцовске Алтайского края.  
На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

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

- 6) 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

# Сводный лист



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

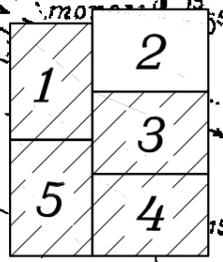
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Исполнитель	Специалист С				
Лиц. Директор	Зыбарин А.С.				

Проект нежизненной застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22.70.020306, ограниченной участком Октябрьской, Северной, Восточной улицами в городе Рыбцком Алтайского края			
№ 1500	Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж		000 "Агентство кадастровых работ" г.Рыбцкое 2022г.	



Схема расположения листов



Зона Ж-1  
22:70-7.8

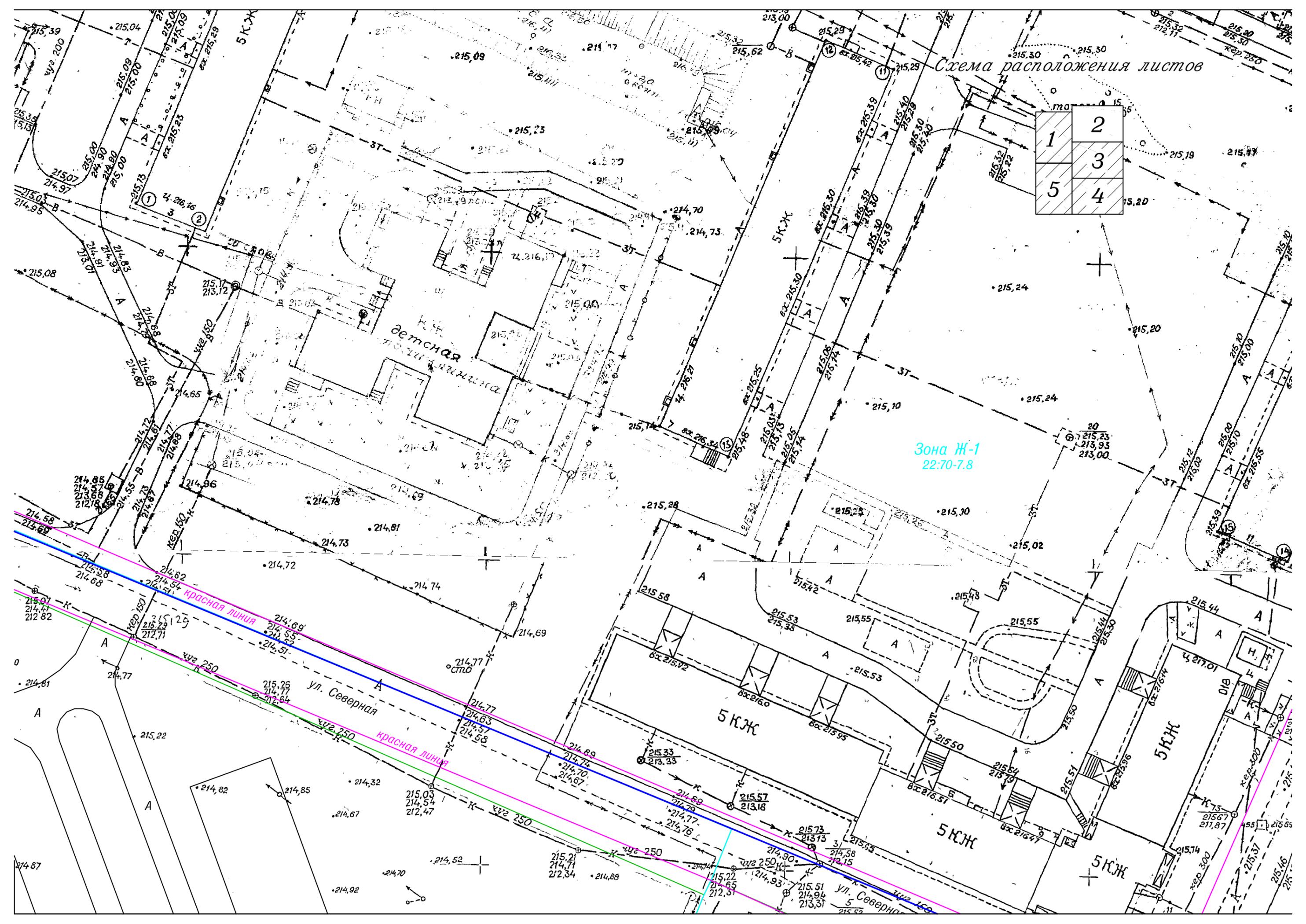
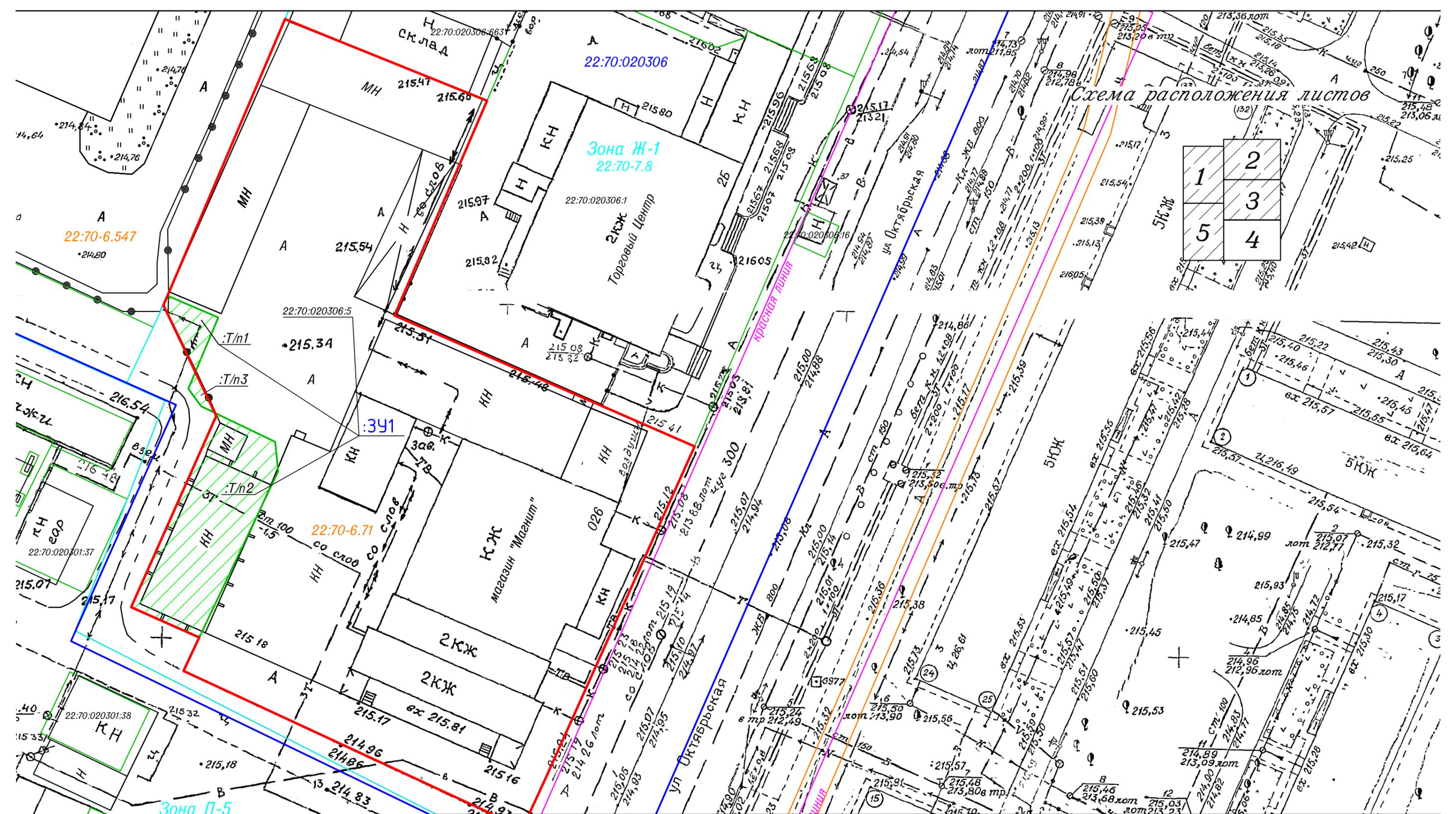
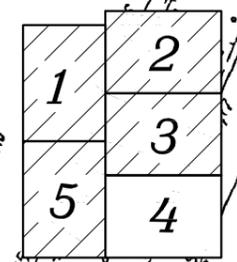




Схема расположения листов



**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

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

