

Проект межевания территории (основная часть)

**расположенной в кадастровом квартале 22:70:021603,
ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной,
внутриквартальным проездом
в городе Рубцовске Алтайского края**
(местоположение)

Заказчик: ИП Саблин Андрей Дмитриевич

ООО «Агентство Кадастровых Работ»

**г. Рубцовск
2024 г.**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основания для выполнения работы: Подготовка проекта межевания территории расположенной в кадастровом квартале 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края, выполнена в соответствии с постановлением Администрации города Рубцовска от 09.09.2024 г., № 2562 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом 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 «СНиП 2.07.01-89*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр.; Изменения от 19.09.2019 N 557/пр; 19.12.2019 N 824/пр; 09.06.2022 N 473/пр; 31.05.2022 N 434/пр);
- СП 476.1325800.2020 «Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.01.2020 N33/пр)
- 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, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168, от 21.03.2024 № 292);
- Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2015 N 431-ФЗ
- «Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.02.2003г. (ред. от 18.04.2003г.)
«Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.02.2003г. (с изменениями на 21.04.2003г.)

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 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края. Указанная территория расположена в южной части города Рубцовска, и застроена нежилыми многоэтажными зданиями, с административными, офисными и встроенными торговыми помещениями. Производственными зданиями, объектами торгового рынка «Южный», гаражным кооперативом ГК «Южный» и часными капитальными зданиями гаражей, комплексом сооружений нефтеловушки АСМ, административным зданием с авто-мойкой «Девяточка», 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, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168, от 21.03.2024 № 292) территория межевания расположена в территориальной зоне: Ц-2 (Зона центра жилого района территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края).

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения (Ц-2) выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного уровня в данной зоне могут быть размещены объекты федерального, регионального и общегородского значения.

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: в северной часть квартала (вдоль ул. Сельмашская) расположены постройки и сооружения, принадлежащие торговому рынку «Южный», с встроенными магазинами, столовой и административными помещениями; с восточной части (вдоль проспекта Ленина) расположено административное здание с встроенной авто-мойкой «Девяточка» и комплексом гаражных боксов, нежилое здание с встроенными офисными и торговыми

помещениями с прилегающим земельным участком (бывшая фильмотека); юго-восточную часть квартала занимает комплекс построек и сооружений нефтеловушки бывшего завода АСМ ; в юго-западной и центральной части квартала расположен гаражный кооператив ГК «Южный » и индивидуальные капитальные гаражи; с западной части (вдоль ул. Красная) расположены постройки бывшей бани «Южная» с встроенными торговыми помещениями а также комплекс ритуальных услуг.

Инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль пр-та. Ленина, ул. Сельмашская и ул. Красная, 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:

<i>Обозначение образуемого участка</i>	<i>Площадь образуемого участка</i>	<i>Вид разрешённого использования</i>
- земельный участок с условным номером :ЗУ1, по адресу: Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, дом 200 образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:021603:9, Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, дом 200)	2064	Для магазина

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:70:021603:9 с землями МО производится для уточнения фактически-сложившихся границ участка из-за возведения на нем фундамента под капитальное нежилое здание, находящегося по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, дом 200.

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

<i>№ п/п</i>	<i>Номер земельного участка в кадастровом квартале</i>	<i>Местоположение (адрес)</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Вид вещного права</i>
1	22:70:021603:9	Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, дом 200	Для магазина	1132	Частная собственность

- 3) Площадь территории, отчуждаемой из территории земли муниципального образования составит 932 кв.м. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
394835.70	2212424.68
394831.28	2212457.77
394830.32	2212464.99
394854.74	2212467.90
394855.14	2212465.29
394856.12	2212465.45
394856.43	2212465.50
394855.91	2212468.53
394830.28	2212465.01
394808.88	2212462.07
394809.00	2212461.20
394811.23	2212443.79
394810.53	2212443.72
394813.69	2212426.78
394813.92	2212419.85
394828.52	2212422.11
394828.87	2212419.73
394831.27	2212420.06
394831.12	2212424.55
394835.70	2212424.68

- 4) Границы территории рассматриваемые проектом межевания в кадастровом квартале 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
394947.69	2212269.87
394914.02	2212492.58
394690.96	2212459.57
394726.03	2212235.64
394947.69	2212269.87

- 5) Список координат красных линий в границах кадастрового квартала 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

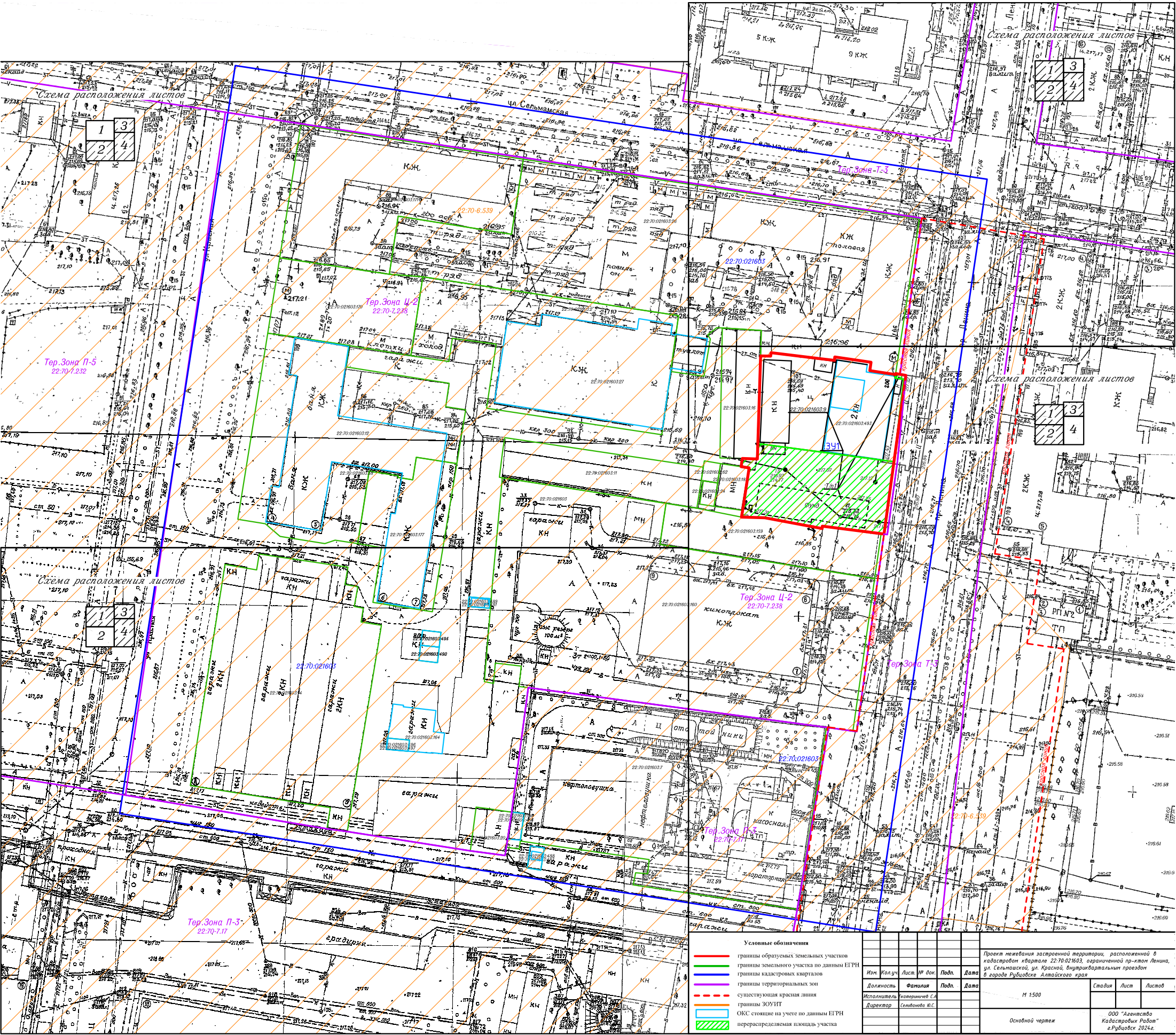
X	Y
394902.36	2212473.30
394856.25	2212466.72
394855.92	2212468.54
394750.51	2212454.03
394751.68	2212445.38
394694.54	2212436.69
394933.78	2212267.72
394931.23	2212284.36
394902.36	2212473.30
394899.50	2212490.43
394931.23	2212284.36
394723.03	2212254.82

- б) Список координат охранной зоны ЛЭП и зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) в границах кадастрового квартала 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
394947.69	2212269.87
394915.44	2212483.16
394909.39	2212491.89
394690.96	2212459.57
394726.03	2212235.64
394947.69	2212269.87

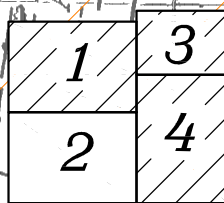
Сводный лист



Условные обозначения				Проект застройки территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021603, ограниченной проектом Ленина, ул. Сельмасская, ул. Красной, внутриквартальный проездом в городе Рубцовске Алтайского края				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						И 1500		
						Основной чертеж		
								000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2024г.

Схема расположения листов

217,10



ул. Красная

22:70:021603

Тер. Зона П-3
22:70-7.17

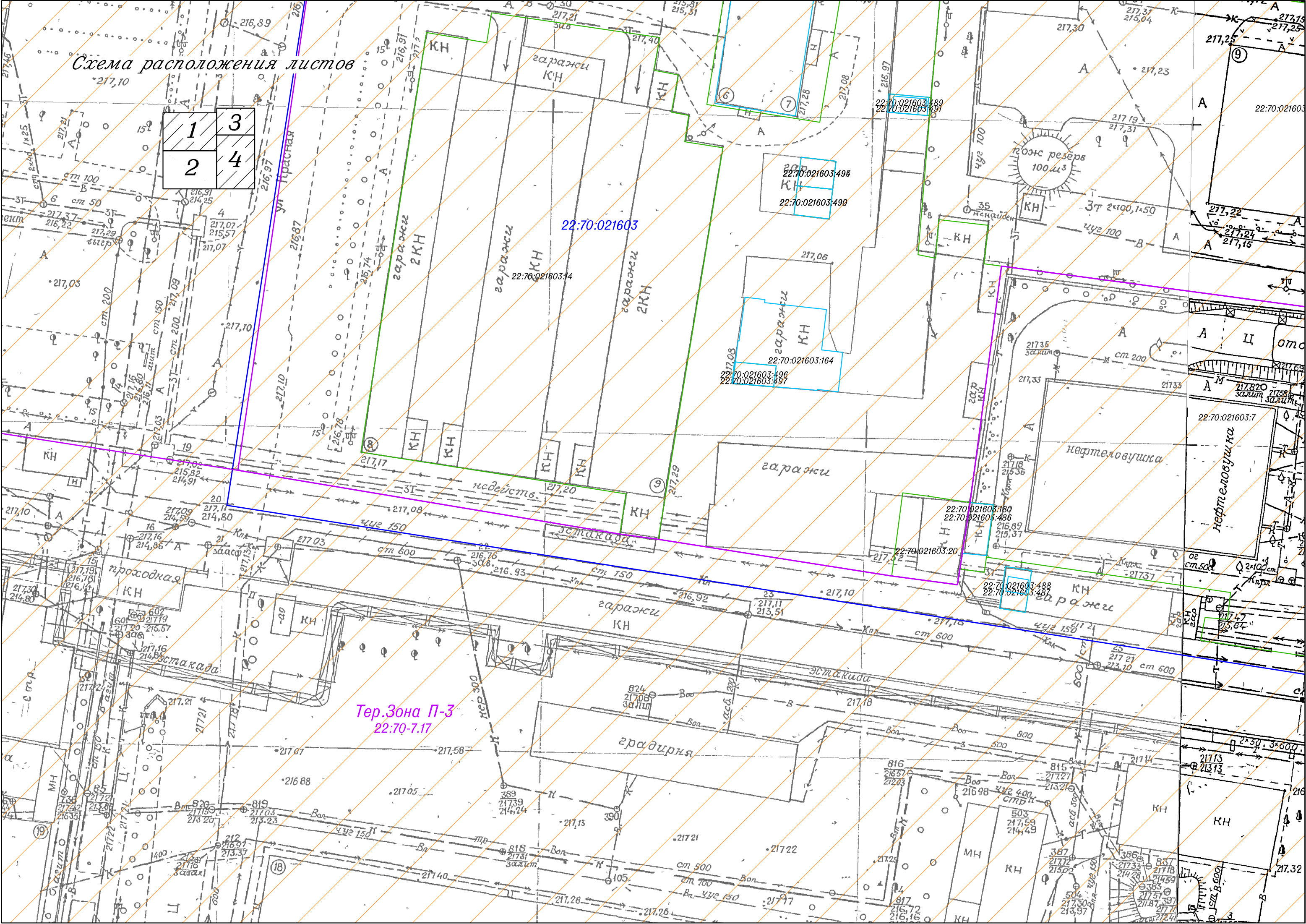
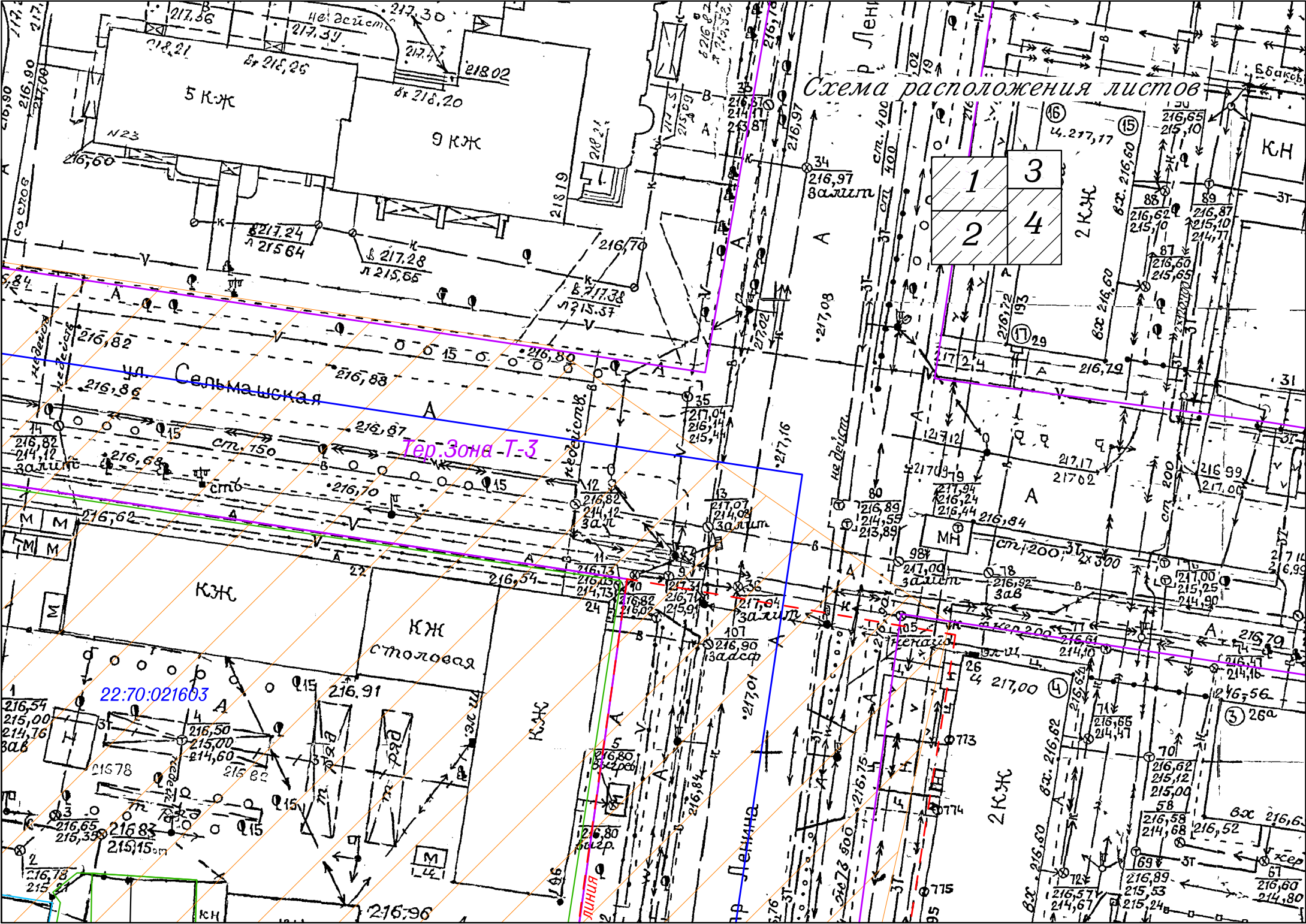
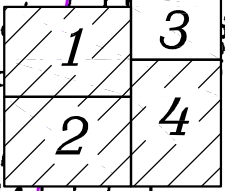


Схема расположения листов



5 КЖ

9 КЖ



2 КЖ

ул. Сельмашская

Тер. Зона Т-3

КЖ

КЖ

столовая

22:70:021603

ул. Ленина

2 КЖ

КН

3Т

3Т

3Т

3Т

3Т

М М

М М

М М

М

МН

М

КН

КН

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

160

159

158

157

156

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

217,56

217,39

218,21

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

217,30

217,39

218,02

218,25

218,20

218,02

218,21

217,24

217,28

216,70

216,82

216,86

216,82

216,87

216,68

216,70

216,62

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

216,54

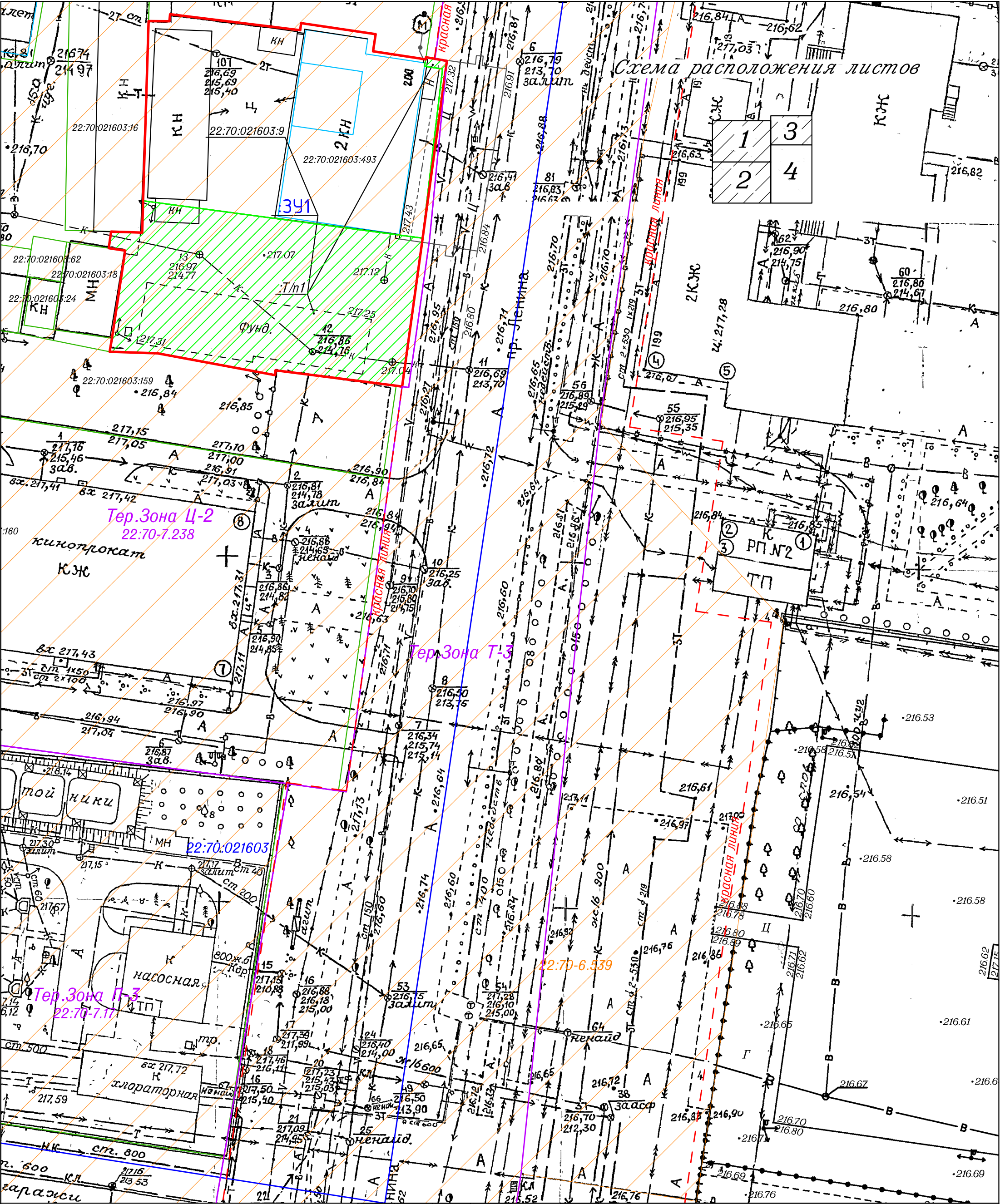
216,54

216,54

216,54

216,54

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
- ОКС стоящие на учете по данным ЕГРН
- перераспределяемая площадь участка

Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Должность	Фамилия		Подп.	Дата	
Исполнитель	Екатериничев С.А.				
Директор	Селиванова Ю.С.				

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021603, ограниченной пр-ктом Ленина, ул. Сельмашской, ул. Красной, внутриквартальным проездом в городе Рубцовске Алтайского края					
М 1:500			Стадия	Лист	Листов
Основной чертеж					
ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2024г.					