

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

***расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной
проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской,
ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края***

Генеральный директор
ООО «Агростройинвест»



А.О. Карьков

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект межевания территории.

I. Основная часть проекта межевания территории:

раздел 1 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

раздел 2 «Проект межевания территории. Чертежи межевания территории»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:800

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»;

раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПМ-2	1:60000
2	Схема современного использования территории	ПМ-3	1:1000
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	ПМ-4	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	7
3	2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	17
4	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	19
5	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	22
6	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	26
7	Постановление Администрации города Рубцовска Алтайского края от 24.02.2025 № 391 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края»	-

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ч. 9 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края (далее - Проект), выполнен в соответствии с требованиями:

1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
2. Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
3. Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», дата введения 01.07.2017;
5. свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям», дата введения 24.06.2013;
6. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее – Нормативы Алтайского края);
7. Генерального плана города Рубцовска Алтайского края, утвержденного Решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края № 452 от 28.12.2006 (далее - Генплан);
8. Правил землепользования и застройки города Рубцовска Алтайского края, утвержденных Решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 № 621 (далее – Правила);

9. иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов.

Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу собственника земельного участка с кадастровым номером 22:70:021602:43, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, ООО «Учпрофстрой» за счет его средств самостоятельно.

Согласно ч. 5 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ разработка Проекта проводится с целью определения местоположения границ земельного участка образуемого путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:70:021602:43 по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, находящегося в частной собственности, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) с увеличением площади земельного участка, который находится в частной собственности, не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, подготовка Проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

Графическая часть Проекта, сведения о координатах характерных точек границ образуемого земельного участка, границ территории, в отношении которой разработан Проект межевания, приведены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН): МСК-22, зона 2 (п. 1 ч. 3 ст. 41.1, п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

Исходные данные для оформления Проекта:

1. список координат красных линий, выданные комитетом Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству;
2. картографическая основа в виде топографических планов местности масштаба 1:500, предоставленная комитетом Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству;

3. базовая спутниковая фотокарта с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Google));

4. сведения, внесенные в ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;

5. Постановление Администрации города Рубцовска Алтайского края от 24.02.2025 № 391 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края».

В соответствии с ч. 8 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разработка Проекта осуществляется в границах застроенной территории для определения местоположения границ образуемого земельного участка и последующего проведения процедур государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав.

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.03.2025 № КУВИ-001/2025-66670421 земельный участок с кадастровым номером 22:70:021602:43, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, внесен в ЕГРН 07.10.2003 г. категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: для склада ОКСа площадью 3247 кв. м. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:70:021602:147 (здание склада). Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021602:43 принадлежит на праве собственности ООО «Учпрофстрой» (номер, дата государственной регистрации права: 22-22-03/020/2006-206 от 27.03.2006).

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, если необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков *в соответствие с утвержденным проектом межевания территории* для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, условиями перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, являются:

1. земли, участвующие в перераспределении с исходными земельными участками, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;
2. исключение недостатков, препятствующих рациональному использованию земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица);

3. увеличение площади образуемого земельного участка не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

(1) Земли (:Т/п1), участвующие в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:70:021602:43, представляют собой прямоугольную трапецию, ограниченную земельными участками с кадастровыми номерами 22:70:021602:1834, 22:70:021602:43 (границы, сведения о которых внесены в ЕГРН, соответственно в точках 1-2, 2-н1), землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (границы в точках н2-1) и территорией общего пользования (красные линии: улица Промышленная в точках н1-н2).

В границах земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:70:021602:43, расположены подземные инженерные коммуникации (кабельные линии связи, электрокабель).

Снимок Google Earth Pro по состоянию на 07.05.2023



В сведениях ЕГРН в отношении земель, участвующих в перераспределении с исходным земельным участком с кадастровым номером 22:70:021602:43, информация о процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отсутствует.

(2) Согласно ч. 6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недо-

статкам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом понятия *вклинивание*, *вкрапливание*, *изломанность границ*, *чересполосица* Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ не раскрываются. С учетом сложившейся практики:

вклинивание - расположение отдельных частей земельного участка вглубь другого земельного участка, создающее неудобства в организации пользования обоими земельными участками;

вкрапливание - расположение внутри границ земельного участка, принадлежащего одному собственнику, другого земельного участка, принадлежащего другому собственнику;

изломанность границ - контуры земельного участка, имеющие сложную конфигурацию, острые или многочисленные углы;

чересполосица - земельные участки, разделённые землями других землепользователей.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 18 июня 2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» *планирование и организация рационального использования земель и их охраны* проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Согласно п. 9 ч. 9 ст. 39.29 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 настоящего Кодекса.

В границах земельного участка с кадастровым номером 22:70:021602:43 и земель (:Т/п1), участвующих в перераспределении с ним, расположена складская площадка вспомогательного использования, представляющая собой открытый склад строительных материалов, оснащённый специальным оборудованием для обработки и хранения грузов, площадь которого составляет 1500 кв. м. Складская площадка имеет твердое цементное покрытие, существует пятнадцать лет и более, соответствует п. 3.155, п. 3.157 ПОТ Р О-14000-007-98 «Положение. Охрана труда при складировании материалов», согласно которому склады для хранения строительных материа-

лов могут быть закрытыми, открытыми и полужакрытыми. На открытых складах могут храниться грузы, не подверженные порче от атмосферных осадков (железобетонные изделия, песок, щебень и т.д.).

Снимок Google Earth Pro по состоянию на 09.11.2009



В соответствии с п. 4 ч. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Образование самостоятельного земельного участка приведет к невозможности разрешенного использования открытого склада строительных материалов площадью 1500 кв. м.

Таким образом, для устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, и улучшения организации территории склада по адресу: г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, Проектом предлагается образовать земельный участок площадью 4706 кв. м путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:70:021602:43, находящегося в частной собственности. образуемый земельный участок имеет конфигурацию прямоугольной трапеции.

Таблица 1

Сведения об образовании земельного участка путем перераспределения

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь, кв. м	Обозначение	Площадь, кв. м
1	22:70:021602:43	3247	:43/п1	3227
2	22:70:021602	1479	:Т/п1	1479
Площадь :ЗУ1=:43/п1 + :Т/п1 = 3227 кв. м + 1479 кв. м = 4706 кв. м				

Исходный земельный участок с кадастровым номером 22:70:021602:43 пересекает красные линии: улица Промышленная в точках н1-7-8-н1, сведения о которых предоставлены комитетом Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству. Площадь пересечения составляет 20 кв. м.

Согласно ч. 12 ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

В целях устранения пересечения красных линий с земельным участком, Проектом предлагается часть исходного земельного участка :43/п2 площадью 20 кв. м в точках н1-7-8-н1 включить в территории общего пользования.

Таблица 2

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка	:ЗУ1	
Способ образования	Перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности	
Местоположение земельного участка	Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования согласно Правилам	Склады (код 6.9)	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	393 596,85	2 211 266,51

1	2	3
2	393 592,73	2 211 293,63
3	393 584,74	2 211 348,59
4	393 574,85	2 211 347,15
5	393 554,88	2 211 344,25
6	393 544,66	2 211 342,76
7	393 527,32	2 211 340,24
н1	393 535,14	2 211 285,27
н2	393 538,47	2 211 262,19
1	393 596,85	2 211 266,51

Образуемый земельный участок площадью 4706 кв. м не относится к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

(3) В соответствии с п. 9 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ градостроительный регламент – в т.ч. устанавливаемые *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.*

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, *границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны* и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

С учетом писем Росреестра от 01.12.2020 № 13-00433/20, от 15.02.2021 № 14-02039/21@ сведения о виде разрешенного использования исходного (исходных) земельного(ых) участка(ов) в соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса указывается в случае, если участок образуется из исходного земельного участка (исходных земельных участков) и утверждение Схемы или проекта межевания территории не требуется. Сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.03.2025 № КУВИ-001/2025-66670421 исходный земельный участок с кадастровым номером 22:70:021602:43, расположенный по адресу Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, относится к категории земель: земли населенных пунктов и виду разрешенного использования: для склада ОКСа.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка относится к основному виду разрешенного использования, установленному Правилами для зоны предприятий IV класса (П-3) - *склады (код 6.9)*. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412, установлено описание вида разрешенного использования земельного участка *склады (код 6.9)*: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей и наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования.

В соответствии с п. 1 Правил применительно к зоне предприятий IV класса (П-3) максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

Согласно таблице Г.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство» размеры земельных участков складов строительных материалов (потребительские) на 1 тыс. чел. составляют 300 кв. м.

Таким образом, площадь образуемого земельного участка 4706 кв. м предназначена на обслуживание 15687 чел., что составляет 12 % населения г. Рубцовска.

В соответствии с п. 2 Правил 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.

Согласно Таблице 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство» расстояние по горизонтали (в свету) от кабелей силовых всех напряжений и кабелей связи до фундаментов зданий и сооружений составляет 0,6 м.

В соответствии с п. 3 Правил минимальное и максимальное количество надземных этажей без ограничений.

Согласно п. 4 Правил 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.

Площадь озеленения образуемого земельного участка должна составлять не менее 706 кв. м = 4706 кв. м * 15 %.

В соответствии с п. 5 Правил 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).

Коэффициент застройки образуемого земельного участка составляет $0,5 = (937 \text{ кв. м} + 1500 \text{ кв. м}) / 4706 \text{ кв. м}$.

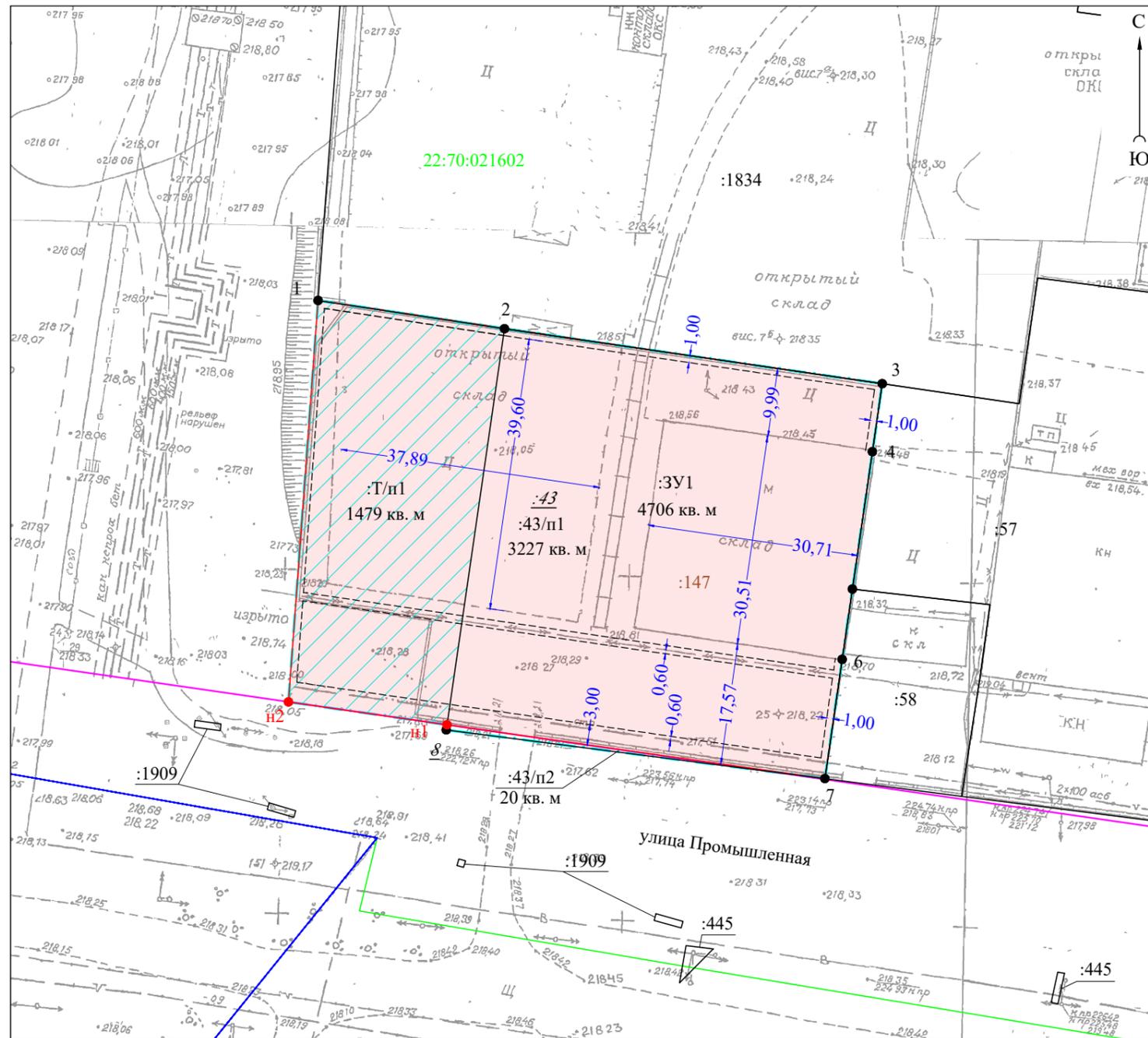
Согласно п. 6 Правил максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков для данной зоны не установлено.

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, образуемый земельный участок соответствует градостроительному регламенту производственной территориальной зоны, установленному Правилами.

Границы территории, в отношении которой разработан Проект

Координаты, м	
X	Y
393596,85	2211266,51
393592,73	2211293,63
393584,74	2211348,59
393574,85	2211347,15
393554,88	2211344,25
393544,66	2211342,76
393527,32	2211340,24
393534,40	2211285,16
393535,14	2211285,27
393538,47	2211262,19
393596,85	2211266,51

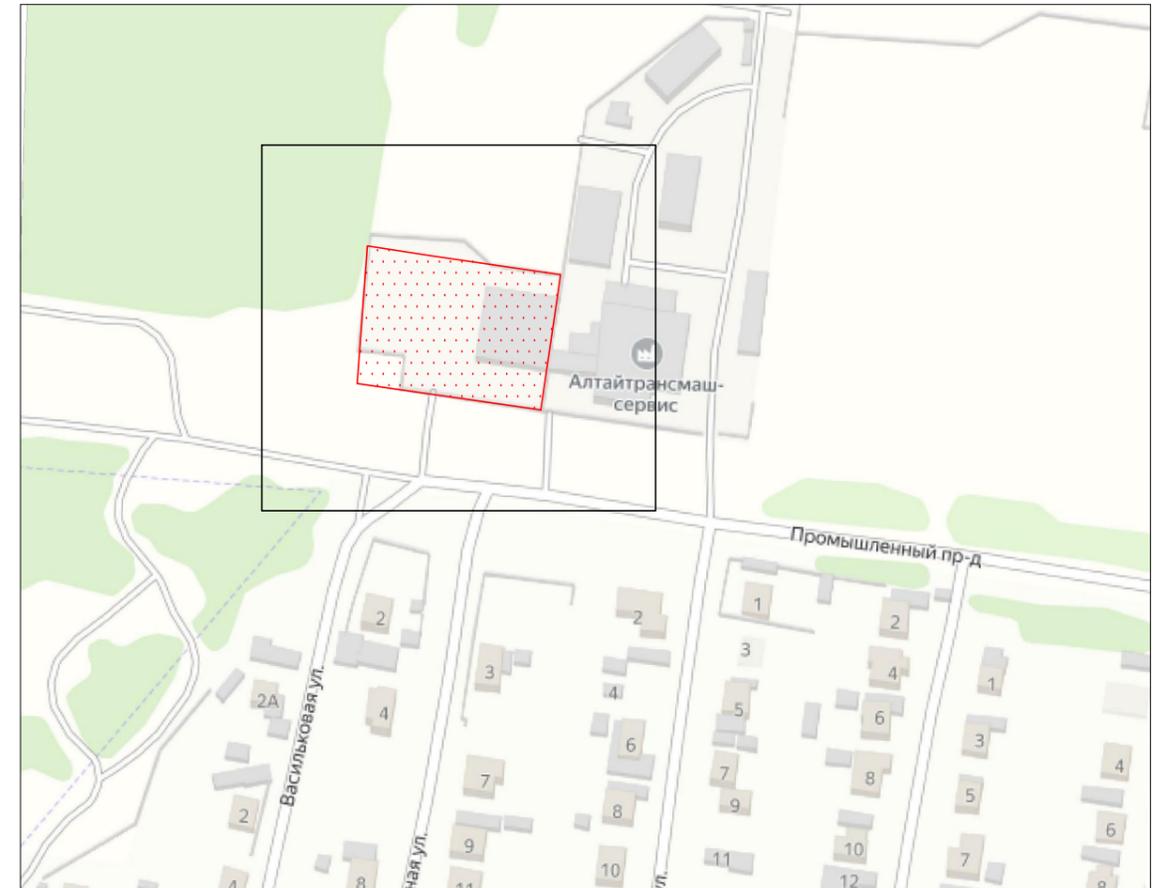
2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой разработан проект межевания;
- границы муниципальных образований, населенных пунктов;
- :ЗУ1 образуемый земельный участок;
- 1 характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с ч. 13 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- δ прекращающая существование характеристическая точка границы земельного участка;
- н1 характеристическая точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристическая точка);
- :43 обозначение исходного земельного участка;
- :43/п1 обозначение частей исходного земельного участка;
- :Т/п1 земли, участвующие в перераспределении с исходным земельным участком;
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :1834 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- границы кадастрового деления;
- 22:70:021602 номер кадастрового квартала;
- утвержденные красные линии;
- линии отступа

Ситуационный план



Условные обозначения:

- образуемый земельный участок

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-тком Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края					
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
					28.03.25
Директор				А.О. Нарьков	28.03.25
Выполнила				Ю.М. Хмелева	28.03.25
Проект межевания территории Основная часть					стадия ПМ
Чертеж межевания территории М 1:800					лист 1
					листов 4
ООО "Агростройинвест" г. Барнаул					

3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Образуемый земельный участок расположен в южной части г. Рубцовска Алтайского края.

Фрагмент Генплана (основной чертеж)



Способ образования земельного участка соответствует одному из способов, предусмотренных ч. 1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: образование земельного участка путем перераспределения.

Образуемый земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов: промышленная площадка по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр. Ленина, д. 204 с реестровым номером 22:70-6.530.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 утверждены Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, согласно которым в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

2. *Охранная зона объектов электросетевого хозяйства: охранная зона на линию электропередачи ВЛ 10 кВ Л-33-3 (Рубцовский электросетевой комплекс № 3-7, на территории г. Рубцовска) с реестровым номером 22:70-6.60.*

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, согласно которым в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

В границах образуемого земельного участка объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют.

Частью 4 статьи 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного

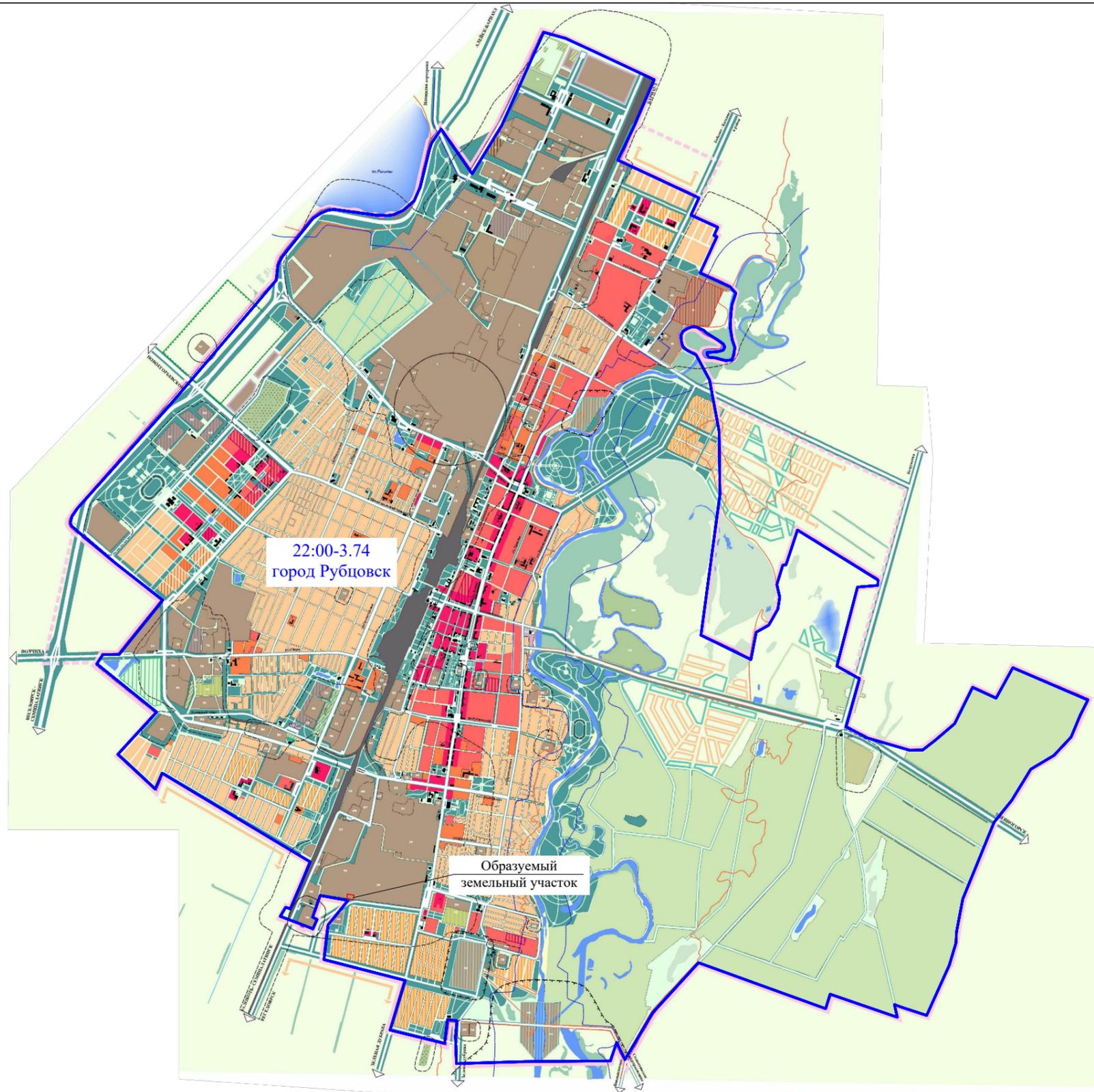
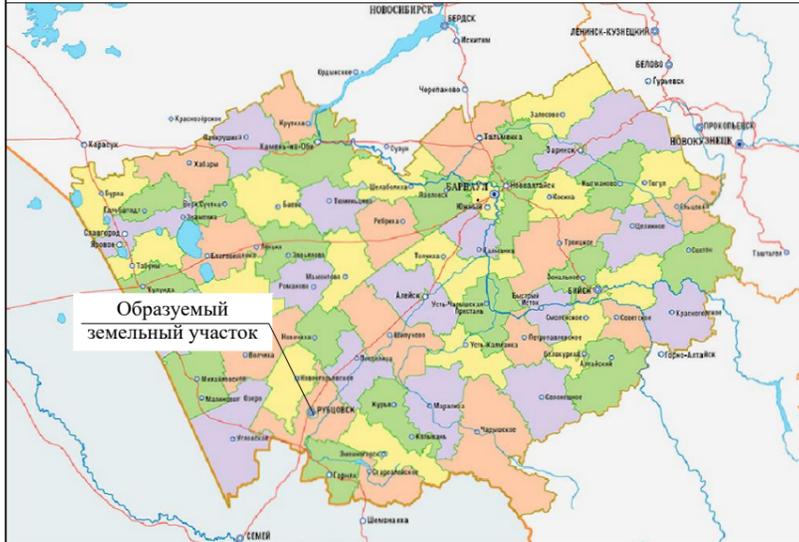
документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 6 апреля 2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

На землях населенных пунктов г. Рубцовска Алтайского края лесничества не установлены.

Образуемый земельный участок расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий.

**4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

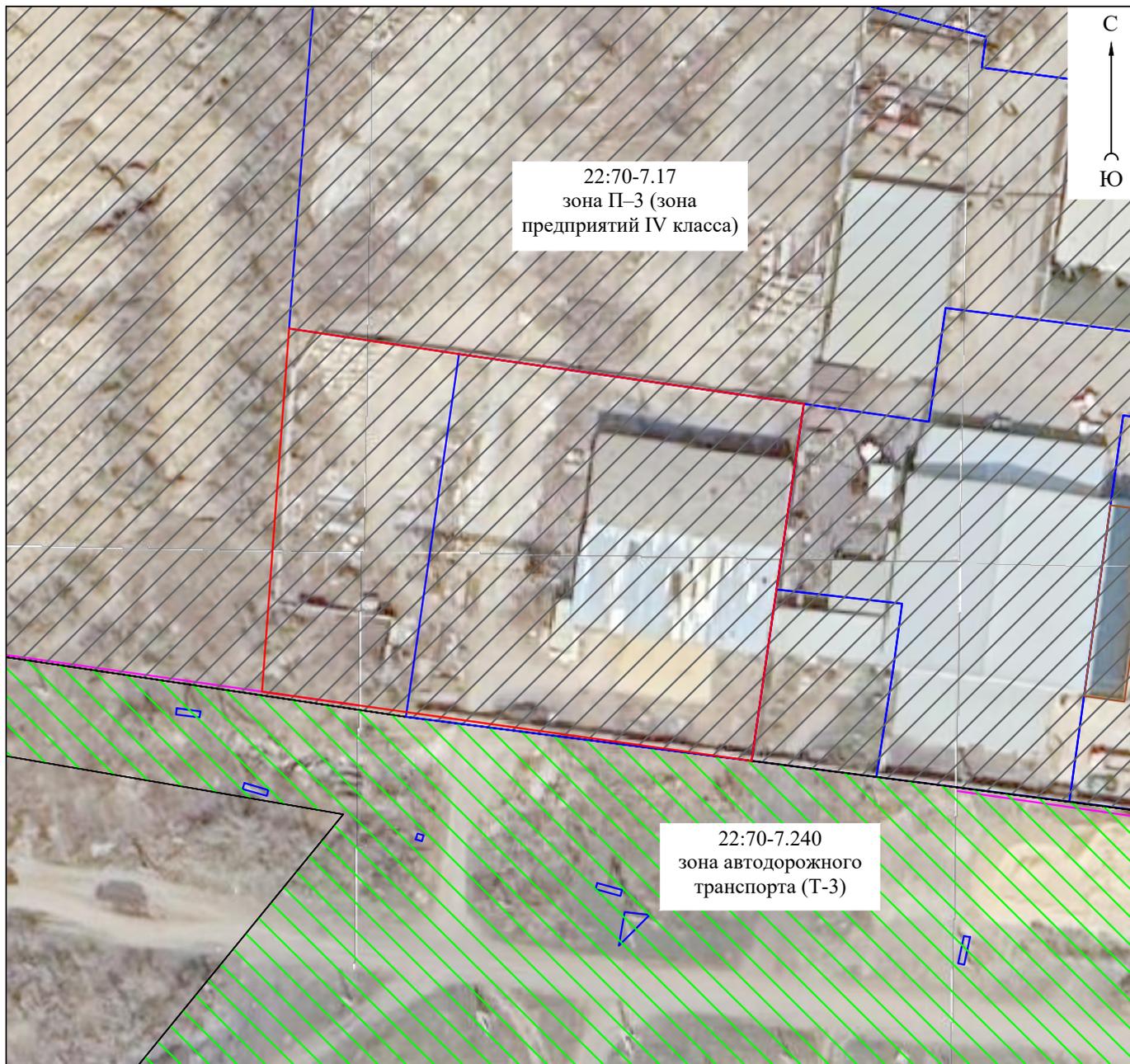
Ситуационный план
Алтайский край



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка;
- границы муниципальных образований, населенных пунктов согласно сведениям ЕГРН;
- 22:00-3.74 реестровый номер границы

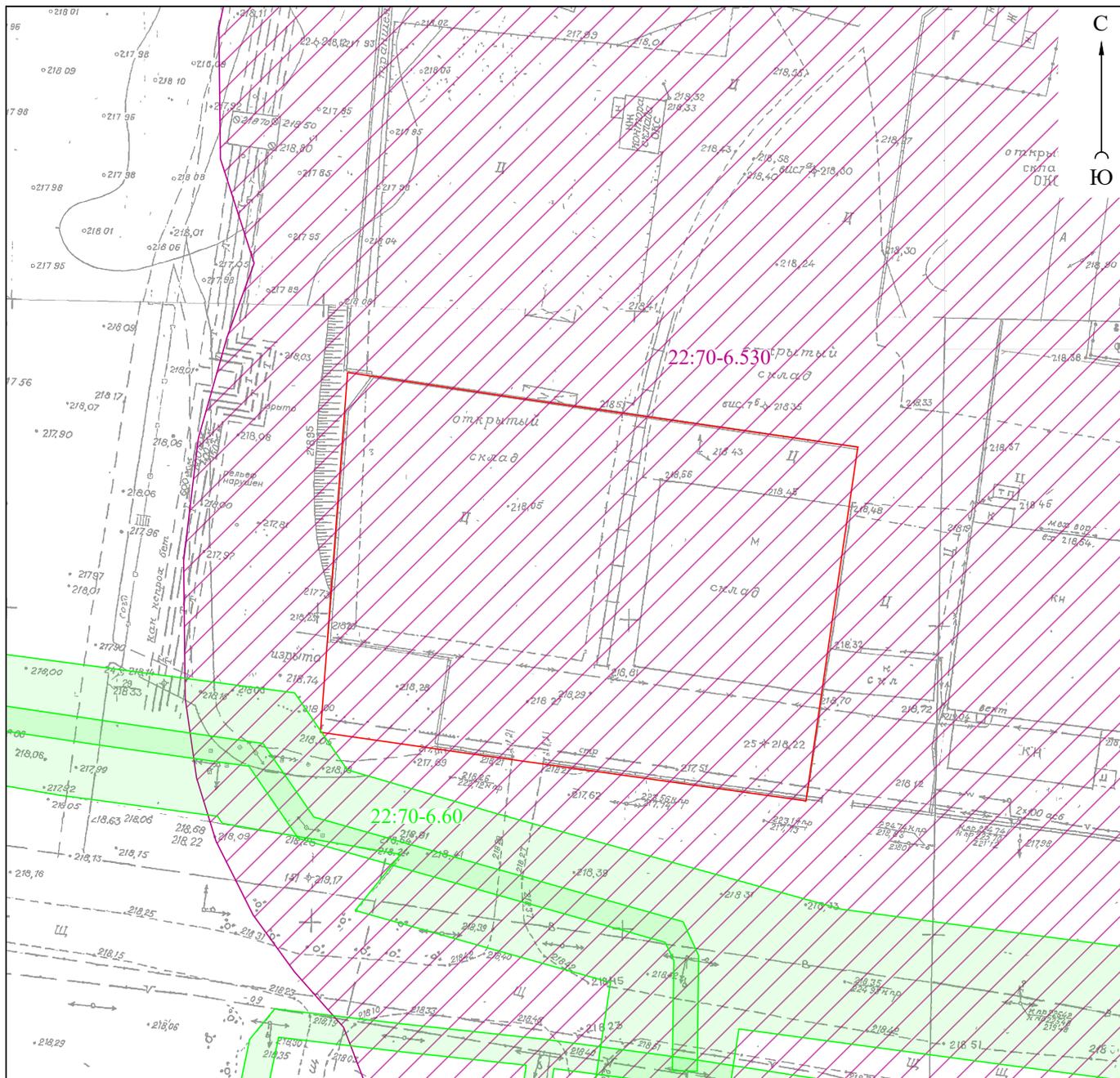
						Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края				
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов	
							ПМ	2	4	
						Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:60000		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		



Условные обозначения:

- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- границы образуемого земельного участка;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- красные линии;
- территориальные зоны:
- производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (зона П-3 (зона предприятий IV класса));
- производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (зона автомобильного транспорта (Т-3));
- 22:70-7.17 реестровый номер территориальной зоны

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-нтом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края					
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Директор		А.О. Карьков			28.03.25
Выполнила		Ю.М. Хмелева			28.03.25
Проект межевания территории Материалы по обоснованию					
Схема современного использования территории М 1:1000					
			стадия	лист	листов
			ПМ	3	4
ООО "Агростройинвест" г. Барнаул					



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка;
- 22:70-6.530 реестровый номер соответствующей зоны с особыми условиями использования территории;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

						Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-том Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПМ	4	4
						Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате разработки проекта межевания территории образован земельный участок площадью 4706 кв. м путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 22:70:021602:43, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 204, находящегося в частной собственности, в целях устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию земель, и улучшения организации территории производственной зоны.

Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием земельного участка Проектом не предусмотрены.



Администрация города Рубцовска
Алтайского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.02.2025 № 391

О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края

Рассмотрев заявление директора ООО «Учпрофстрой» Зайцева А.В., в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом заседания комиссии по вопросам землепользования и застройки территории города Рубцовска от 12.02.2025 № 2, на основании статьи 56 Устава муниципального образования городской округ город Рубцовск Алтайского края, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:021602, ограниченной проездами Промышленным и Сельмашским, ул. Сельмашской, ул. Красной, пр-ктом Ленина, в городе Рубцовске Алтайского края, с целью определения возможности перераспределения дополнительной территории к земельному участку, расположенному по пр-кту Ленина, 204 в городе Рубцовске.

2. ООО «Учпрофстрой» обеспечить подготовку проектных материалов и представить их в Администрацию города Рубцовска Алтайского края не позднее 01.09.2025.

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Местное время» и разместить на официальном сайте Администрации города Рубцовска Алтайского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комитет Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству (Деревянко Н.П.).

Глава города Рубцовска



Д.З. Фельдман