

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

расположенной в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул.
Зеленоградской, ул.Транспортной, ул.Водной и ул.Бирюзовой, в г.Рубцовск, Алтайского
края
(местоположение)

Заказчик: Серкова Людмила Ивановна.

ООО «Агентство Кадастровых Работ»

г. Рубцовск, 2021 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основания для выполнения работы: Подготовка проекта межевания территории расположенной в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул.Зеленоградской, ул.Транспортной, ул.Водной и ул.Бирюзовой, в г.Рубцовск, Алтайского края выполнена в соответствии с постановлением Администрации города Рубцовска от 05.02.2021 г. № 257 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул.Зеленоградской, ул.Транспортной, ул.Водной и ул.Бирюзовой, в г.Рубцовск, 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 42.13330.2011 «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 condomиниуме»;
- Постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 № 129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Рубцовска утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 4 декабря 2007 г. N 621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594)
- 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.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых (уточняемых) земельных участков. В частности, Проект межевания направлен на решение следующих задач:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости, анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение размеров и границ всех земельных участков под существующими объектами недвижимости с максимальным учетом всех потребностей, связанных с нормативными условиями эксплуатации этих объектов;
- формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке;
- обеспечение всех собственников объектов недвижимого имущества правовыми документами на использование земельных участков, занятых этими объектами, и увеличение за счет этого налогооблагаемой базы местного бюджета;
- разработка рекомендаций по установлению частных сервитутов на использование земельных участков в тех случаях, когда без их установления нормальные условия эксплуатации земельных участков будут затруднены или невозможны.

Проект межевания территории оформляется в виде отдельного документа.

Исходные материалы для выполнения работ:

В качестве исходных материалов использованы:

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:70:022202 от 05.03.2021г КУВИ-002/2021-19613020.; Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:70:022209 от 05.03.2021г КУВИ-002/2021-19605328.
2. Информация о красных линиях, Отдела архитектуры и градостроительства Администрации города Рубцовска
3. Топографическая съемка территории в масштабе 1:500 в цифровом виде в местной системе координат, ООО «Агентство Кадастровых Работ» в октябре 2020г. Выполнена корректура топографической основы, имеющейся в фонде данных Отдела архитектуры на жесткой основе. Работы выполнены в соответствии с требованиями «Инструкции по топографической съемке масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500».

Описание территории проектирования

Территория проектирования расположена в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул.Зеленоградской, ул.Транспортной, ул.Водной и ул.Бирюзовой, г.Рубцовск, Алтайского края. Указанная территория расположена в южной части города Рубцовска, занятая индивидуальной жилой застройкой усадебного типа.

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) территория межевания расположена в территориальных зонах: Ж 3-50 (зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа)

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: с северо-западной до юго-восточной части кварталов расположены жилые здания усадебного типа, вспомогательные хозяйственные постройки и существующими ограждениями земельных участков.

Инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль ул.Зеленоградской, 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 и муниципальное образование.

Проект межевания территории

Задачей проекта межевания является предложение по уточнение (изменение) или установление границ существующих земельных участков при необходимости, а также формирование свободных от застройки земельных участков, для дальнейшего их предоставления в соответствии с градостроительными регламентами, установленными в соответствующей территориальной зоне.

В результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами 22:70:022209:20; 22:70:022209:21; образуется земельный участок :ЗУ1, по адресу Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25; предназначенный для индивидуальной жилой застройки;

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:70:022209:ЗУ1 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ2, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25; предназначенный для индивидуальной жилой застройки;

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:70:022209:48 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ3, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 31; предназначенный для индивидуальной жилой застройки;

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:70:022209:15 с землями не разграниченными, образуется земельный участок :ЗУ4, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 33; предназначенный для индивидуальной жилой застройки;

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в масштабе М 1:500 и отображает:

- Красные линии квартала.
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН.
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков.
- Территориальные зоны.
- Часть границы охранной зоны ЛЭП.

Размеры образуемых земельных участков в результате перераспределений соответствуют Правил землепользования и застройки города Рубцовска от 04 декабря 2007г №621 утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 4 декабря 2007 г. № 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):

- 1- минимальная площадь участка для строительства жилых домов усадебного типа – 400 м² (включая площадь застройки);
- 2- максимальная площадь земельного участка для строительства жилых домов усадебного типа – 2 000 кв.м (включая площадь застройки)

Обработка материалов геодезических измерений, вычисление проектных площадей земельных участков, подготовка документов настоящего отчета выполнена с применением компьютерных геоинформационных технологий, в программе «ГеоМер» версия 2.73, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

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

Перечень изменяемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	Вид вещного права
1	22:70:022209:20	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, в 4 м на север от жилого дома №25	Для индивидуальной жилой застройки	309	Частная собственность
2	22:70:022209:21	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25	Для строительства жилого дома	812	Частная собственность
3	22:70:022209:48	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 31	Для индивидуальной жилой застройки	874	Частная собственность
4	22:70:022209:15	Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 33	Для индивидуальной жилой застройки	800	Частная собственность

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков:

Обозначение образуемого участка	Площадь образуемого участка	Вид разрешённого использования
- земельный участок с условным номером :ЗУ1, по адресу Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25; образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 22:70:022209:20; 22:70:022209:21	1121	Для индивидуальной жилой застройки
- земельный участок с условным номером :ЗУ2, по адресу Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25; образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с условным кадастровым номером 22:70:022209:ЗУ1, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 25)	1166	Для индивидуальной жилой застройки

- земельный участок с условным номером :ЗУ3, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 31; образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:022209:48, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 31)	891	Для индивидуальной жилой застройки
- земельный участок с условным номером :ЗУ4, по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 33; образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:022209:15, г. Рубцовск, ул. Зеленоградская, 33)	820	Для индивидуального жилищного строительства

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.

Список координат охранной зоны ЛЭП:

X	Y
393072.19	2212261.35
393070.03	2212260.73
393030.52	2212249.51
393005.33	2212242.55
392980.62	2212235.97
392962.85	2212231.29
392932.48	2212223.41
392907.23	2212216.63
392878.89	2212209.09
392860.93	2212204.49
392839.91	2212198.88
392813.21	2212191.9
392792.48	2212186.59
392767.73	2212179.63
392743.62	2212173.42
392718	2212166.77
392693.65	2212156.45
392684.26	2212157.82
392682.03	2212158.14
392681.39	2212153.68
392682.76	2212153.48
392668.61	2212149.71
392645.09	2212143.43
392623.88	2212139.72
392609.25	2212137.51

392586.1	2212131.45
392564.4	2212125.4
392549.79	2212120.97
392547.77	2212096.92
392546.26	2212079.45
392527.52	2212074.18
392532.5	2212051.78
392552.58	2212057.44
392554.55	2212054.43
392564.57	2212039.12
392583.53	2212032.2
392595.35	2212035.26
392617.3	2212041.28
392642.42	2212048.38
392666.16	2212054.75
392666.68	2212054.27
392668.38	2212052.79
392671.14	2212056.31
392691.2	2212062.4
392700.36	2212063.16
392702.61	2212063.35
392702.49	2212064.81
392716.89	2212067.88
392734.34	2212072.31
392735.41	2212070.51
392737.38	2212071.61
392742.93	2212074.5
392767.22	2212081.05
392772.03	2212080.76
392774.29	2212080.63
392774.43	2212082.99
392798.47	2212089.48
392823.02	2212095.79
392850.03	2212103.01
392872.17	2212109.13
392894.88	2212115.16
392921.15	2212121.79
392944.38	2212128.02
392967.9	2212133.77
392994.52	2212140.68
393016.71	2212147.02
393041.06	2212153.53
393063.53	2212159.58
393067.08	2212158.52
393068.19	2212160.48
393071.56	2212166.42
393039.9	2212157.87
393015.51	2212151.36
392993.34	2212145.02
392966.8	2212138.13

392943.26	2212132.38
392920.01	2212126.15
392893.76	2212119.52
392870.99	2212113.47
392848.85	2212107.35
392823.95	2212100.69
392822.05	2212106.62
392844.82	2212112.9
392870.79	2212120.05
392896.94	2212127.37
392917.65	2212133
392941.84	2212139.7
392966.55	2212147.05
392967.32	2212147.02
392969.66	2212147.94
392989.12	2212153.26
393013.62	2212159.21
393038.41	2212165.74
393062.46	2212172.13
393064.02	2212172.43
393066.24	2212172.91
393065.26	2212177.31
393063.04	2212176.85
393061.35	2212176.49
393037.37	2212170.13
392988.15	2212157.67
392965.79	2212151.35
392940.6	2212144.02
392916.45	2212137.34
392895.74	2212131.71
392869.59	2212124.39
392843.62	2212117.24
392816.33	2212109.72
392819.59	2212099.56
392797.33	2212093.84
392766.42	2212085.49
392741.59	2212078.8
392715.87	2212072.26
392690.34	2212066.84
392665.69	2212059.32
392644.2	2212053.53
392643.93	2212060.55
392643.84	2212062.8
392639.34	2212062.62
392639.43	2212060.37
392639.74	2212052.3
392619.45	2212046.55
392619.05	2212053.84
392618.93	2212056.09
392614.43	2212055.85

392614.55	2212053.6
392614.93	2212046.76
392613.57	2212047.2
392611.43	2212047.89
392610.17	2212043.98
392594.19	2212039.6
392583.75	2212036.9
392567.51	2212042.84
392558.31	2212056.89
392552.44	2212065.88
392550.4	2212075.06
392552.27	2212096.74
392566.1	2212110.37
392578.52	2212113.75
392598.33	2212118.73
392624.63	2212125.36
392646	2212130.93
392672.71	2212137.71
392691.75	2212142.66
392718.28	2212149.54
392726.77	2212118.27
392727.36	2212116.1
392731.7	2212117.28
392731.11	2212119.45
392722.64	2212150.66
392749.11	2212157.37
392780.05	2212165.35
392806.83	2212172.7
392824.48	2212177.59
392824.93	2212175.9
392829.33	2212177.04
392829.03	2212178.86
392852.43	2212185.22
392876.65	2212191.24
392900.41	2212200.2
392924.04	2212206.4
392945.72	2212211.95
392971.78	2212218.86
392996.9	2212225.41
393020.38	2212231.59
393041.77	2212237.5
393041.8	2212236.72
393041.89	2212234.47
393046.39	2212234.65
393046.3	2212236.9
393046.05	2212243.34
393019.2	2212235.93
392995.76	2212229.77
392970.64	2212223.22
392944.58	2212216.31

392922.92	2212210.76
392899.05	2212204.5
392875.31	2212195.54
392851.29	2212189.58
392826.13	2212182.68
392805.63	2212177.04
392778.89	2212169.69
392747.99	2212161.73
392719.51	2212154.51
392690.61	2212147.02
392671.59	2212142.07
392644.88	2212135.29
392623.51	2212129.72
392597.23	2212123.09
392577.38	2212118.11
392563.78	2212114.41
392552.85	2212103.63
392554.01	2212117.55
392565.66	2212121.08
392587.28	2212127.11
392610.15	2212133.09
392624.6	2212135.28
392646.07	2212139.03
392669.77	2212145.37
392694.08	2212151.85
392719.46	2212162.49
392744.74	2212169.06
392768.91	2212175.29
392793.64	2212182.25
392814.33	2212187.54
392841.05	2212194.52
392862.07	2212200.13
392880.03	2212204.73
392908.39	2212212.29
392933.62	2212219.05
392963.99	2212226.93
392981.78	2212231.63
393006.51	2212238.21
393031.74	2212245.17
393071.26	2212256.4
393073.43	2212257.03
392814.359	2212054.527
392867.962	2212054.527
392803.705	2212203.027
392750.103	2212203.027
392814.359	2212054.527

Границы территории рассматриваемые проектом межевания в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул. Зеленоградской, ул. Транспортной, ул.Водной и ул.Бирюзовой, в г.Рубцовск, Алтайского края. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
392572.68	2212078.89
392573.36	2212078.97
392574.16	2212079.07
392607.74	2212087.88
392632.22	2212094
392655.13	2212100.03
392656.157	2212100.37
392680.13	2212106.75
392704.48	2212113.18
392786.167	2212134.921
392786.85	2212135.1
392810.17	2212141.46
392835.15	2212148.31
392843.2	2212150.54
392856.15	2212154.04
392879.59	2212160.41
392884.18	2212161.58
392932.28	2212174.58
392956.27	2212181.38
392980.65	2212186.97
393004.94	2212193.36
393029.11	2212199.78
393053.04	2212205.79
393078.34	2212212.2
393080.73	2212212.8
393084.601	2212213.787
393090.051	2212215.184
393099.87	2212178.88
392826.12	2212107.03
392798.61	2212097.46
392577.144	2212038.109
392566.26	2212077.09
392572.68	2212078.89

Площадь территории отчуждаемой из территории общего пользования составит 106 кв.м. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
392790.89	2212100.7
392792.202	2212102.42
392760.966	2212094.028

392736.813	2212087.538
392712.681	2212081.054
392687.084	2212074.177
392663.816	2212067.925
392641.466	2212061.92
392616.508	2212055.214
392589.77	2212048.03
392575.488	2212044.039
392561.64	2212040.17
392680.441	2212071.834
392725.04	2212084.04
392728.13	2212084.96
392790.89	2212100.7

Ширина полосы земли общего пользования по ул. Зеленоградской г. Рубцовска согласно сведениям АИС ОГД (автоматическая информационная система обеспечения градостроительной деятельности) администрации г.Рубцовска составляет 12 метров; в результате утверждения проекта межевания, ширина полосы земли общего пользования с 12 метров изменит до 11,70 метров в северной части улицы, в центральной части улицы с 13,10 метров до 11,70 метров и с 11,80 метров на 11,50 метров в южной части. Согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» пункт 6,18 табл.8, Расчетные параметры для дорог общего пользования в зоне жилой застройки предусматривается двух полосное движение по 3 метра каждая полоса, и тротуарная зона 2 полосы шириной 1,5 метра каждая (и того по СНиП 9 метров) из этого следует что наименьшая ширины в 11,50 метров ширина полосы земли общего пользования будет достаточно.

Сводный лист



Схема расположения листов

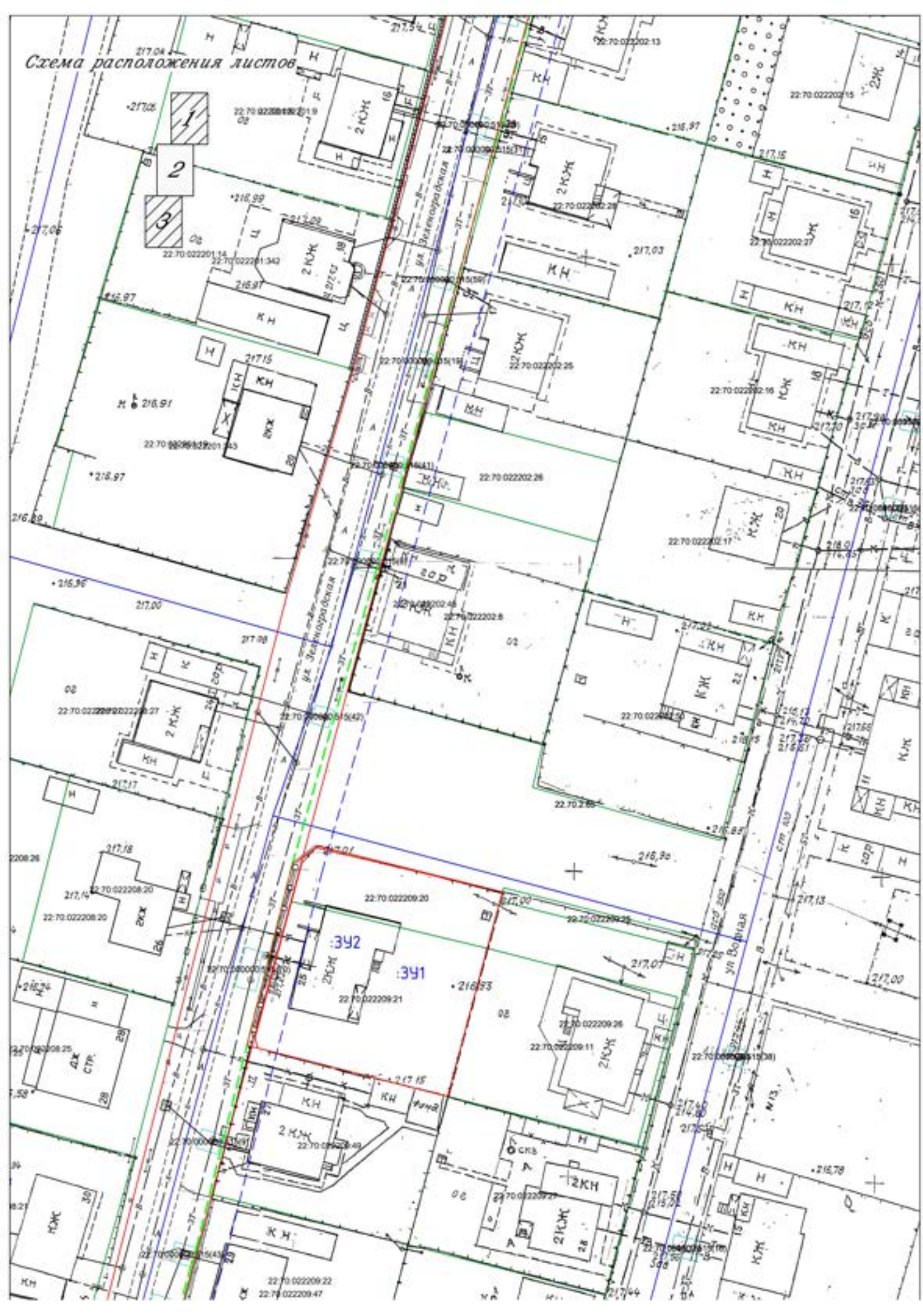
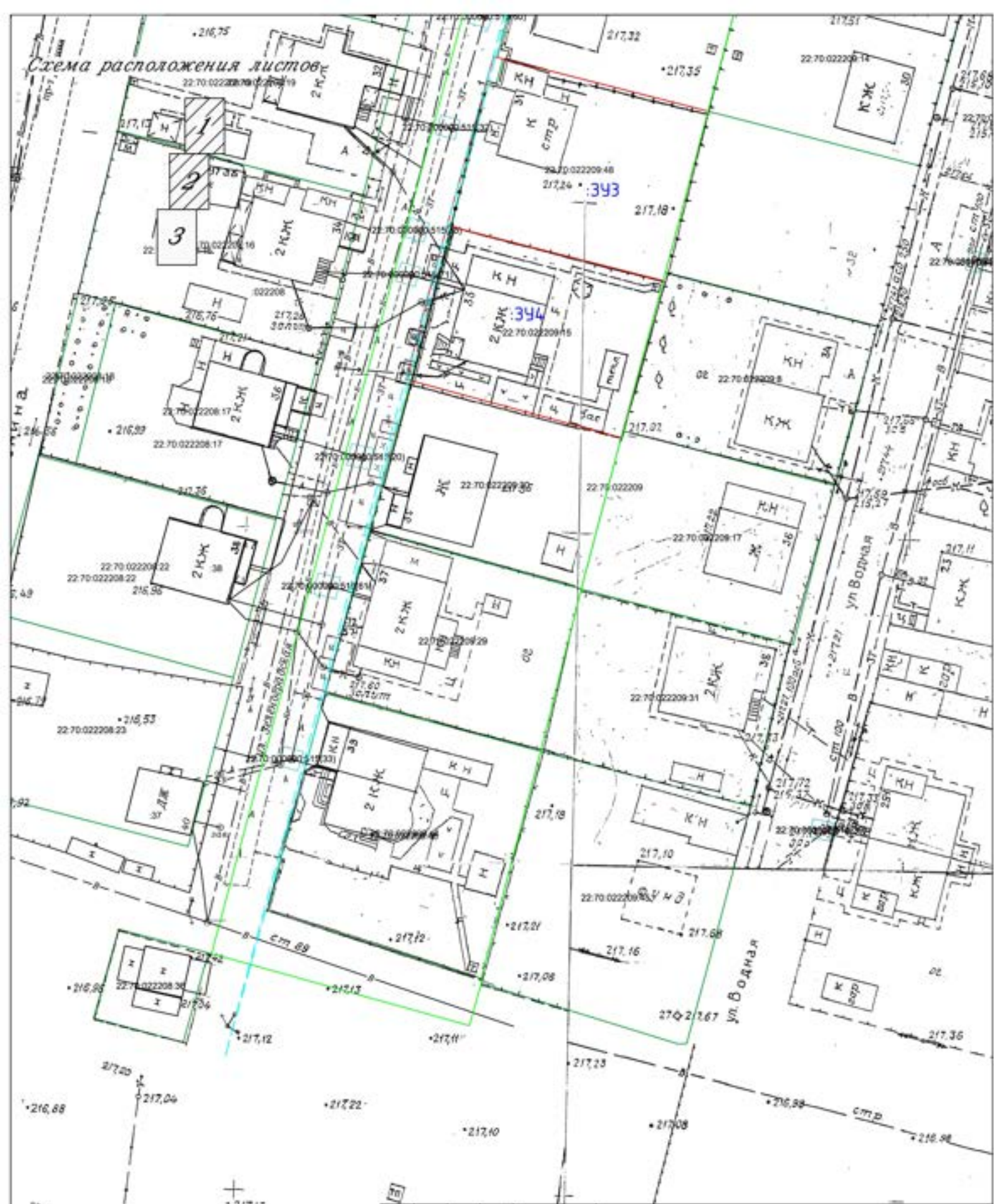







Схема расположения листов



Условные обозначения

-  границы проектируемой территории
-  границы территории отчуждаемой из территории общего пользования
-  границы образуемых земельных участков
-  границы земельного участка по данным ГКН
-  границы кадастровых кварталов

					Проект межевания территории расположенной в кадастровых кварталах 22-70-022202, 22-70-022209, ограниченной ул. Зеленоградская, ул. Транспортная, ул. Водная и ул. Бирюзовая, в г. Рубцовск, Алтайского края					
Изм.	Колуч	Лист	Фак	Подп.	Дата	М 1:500	Станд	Лист	Листов	
Должность	Фамилия	Подп.	Дата							
Исполнитель	Заварин Д.С.									
Директор	Сельвинко В.С.									
Границы проектируемой территории							000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2021г.			





Схема расположения листов

ТОП

Ж 3-50

Пр-1

Условные обозначения

-  граница зоны Ж 3-50
-  границы образуемых земельных участков
-  границы земельного участка по данным ЕГРН
-  границы кадастровых кварталов

					Проект межевания территории расположенной в кадастровых кварталах 22-70-022202, 22-70-022209, ограниченной ул. Зеленоградской, ул. Транспортной, ул. Водной и ул. Биржевой, в г. Рубцовск, Алтайского края					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	М 1:500	Стадия	Лист	Листов	
Должность	Фамилия	Подп.	Дата							
Исполнитель	Заварин Д.С.									
Директор	Сельванова В.С.									
Схема границ территориальных зон							000 "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2021г.			

Схема расположения листов

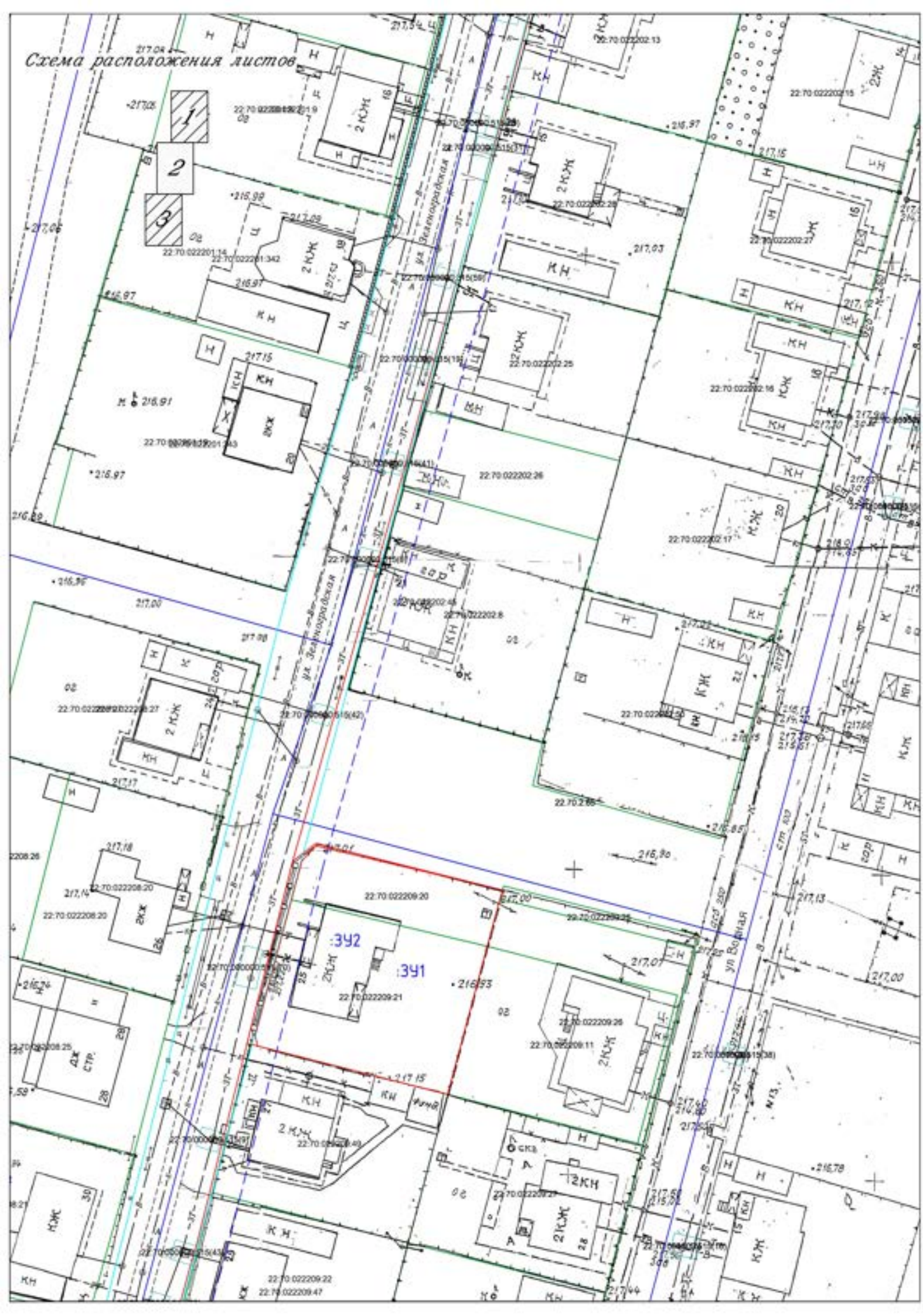


Схема расположения листов

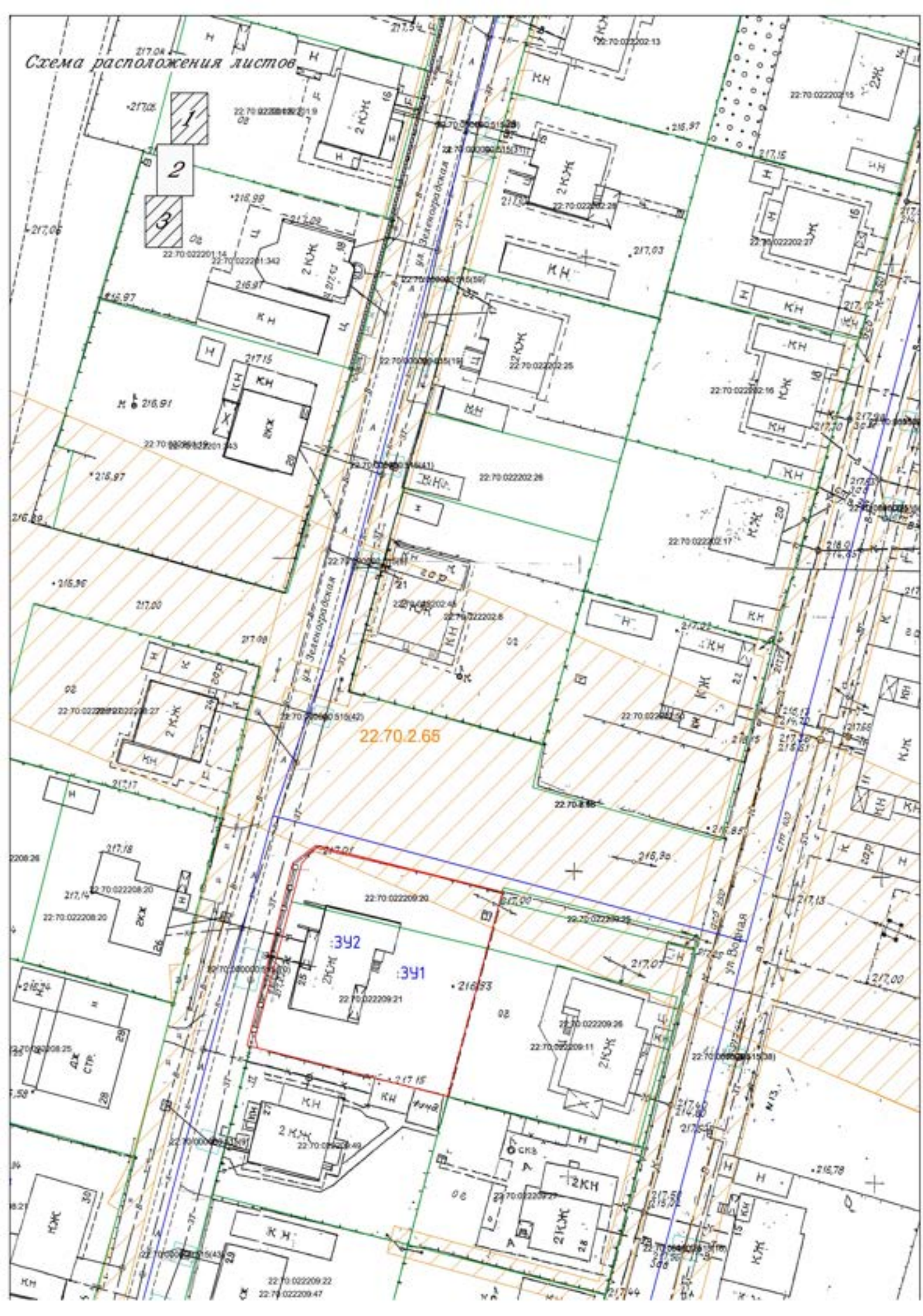
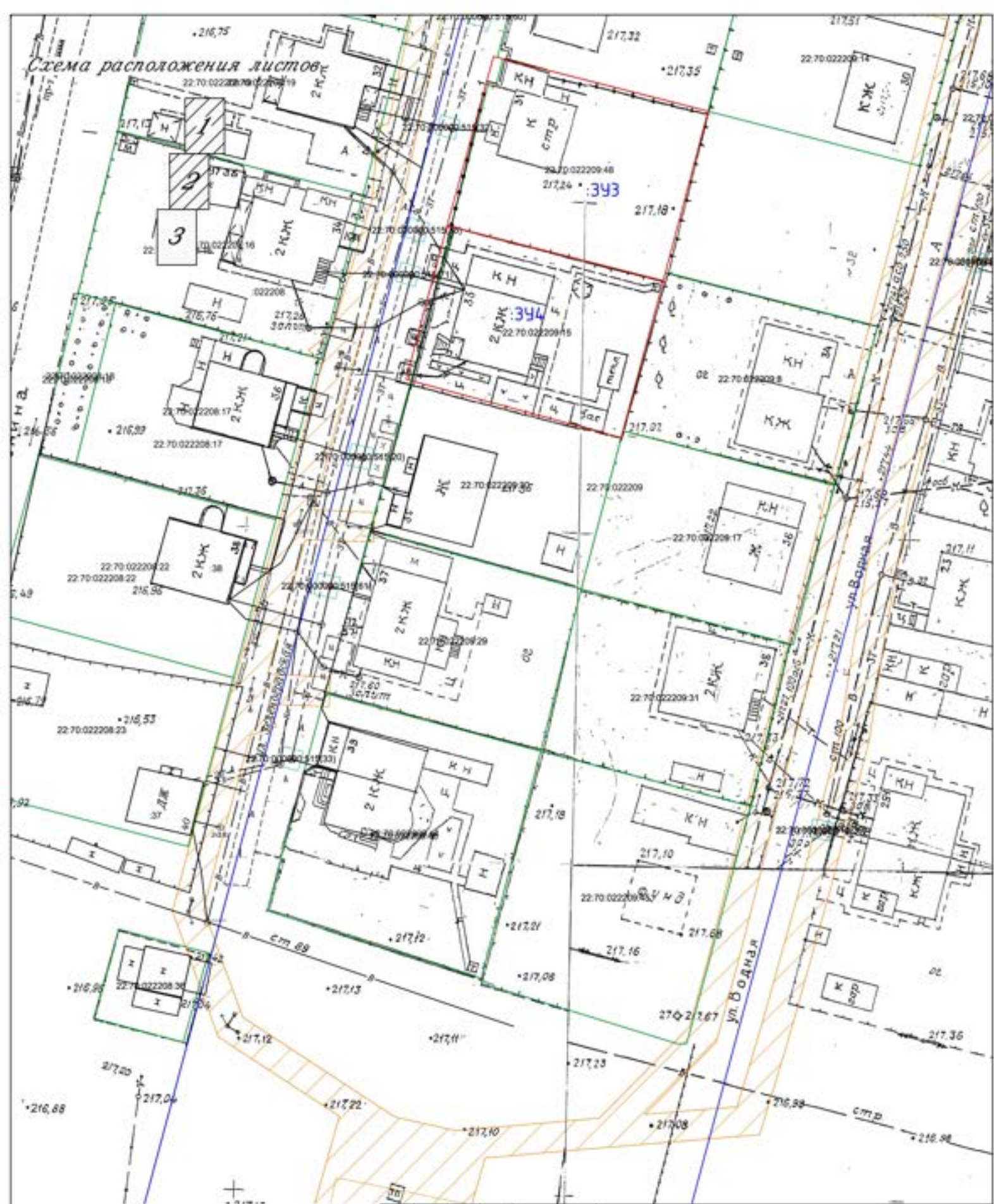






Схема расположения листов



Условные обозначения

-  граница охранной зоны ЛЭП
-  границы образуемых земельных участков
-  границы земельного участка по данным ЕГРН
-  границы кадастровых кварталов

					Проект межевания территории расположенной в кадастровых кварталах 22:70:022202, 22:70:022209, ограниченной ул. Зеленоградской, ул. Транспортной, ул. Водной и ул. Биржевой, в г. Рубцовск, Алтайского края		
Иск. Колуч	Лист № док.	Подп.	Дата				
Должность	Фамилия	Подп.	Дата				
Исполнитель	Заварин ДС						
Директор	Сельвинко В.С.						
					М 1:500		
					Схема охранных зон ЛЭП		
					Станд.	Лист	Листов
					ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2021г.		