

**Проект межевания территории**  
(основная часть)

расположенной в кадастровом квартале 22:70:011403,  
ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами  
в городе Рубцовске Алтайского края

(местоположение)

**Заказчик: Шахворостов Сергей Иванович**

**ООО «Агентство Кадастровых Работ»**

**г. Рубцовск  
2024 г.**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Основания для выполнения работы:** Подготовка проекта межевания территории расположенной в кадастровом квартале 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края, выполнена в соответствии с постановлением Администрации города Рубцовска от 05.07.2024 г., № 1931 «О подготовке проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровом квартале 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и 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 «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 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края. Указанная территория расположена в западной части города Рубцовска, и застроена нежилыми производственно-складскими зданиями, заправочным пунктом и складом хранения нефтепродуктов ООО «Топаз», зданиями гаражей, вышкой связи и железнодорожными тупиками, 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: **П–5** (Зона коммунальных объектов города Рубцовска Алтайского края).

Зона **П–5** выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз V класса (СЗЗ – 50 м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

К периоду подготовки проекта территория представлена существующей застройкой: в северной части квартала проходит авто дорога с прилегающими столбами и линиями ЛЭП в центральной части расположен автозаправочный пункт с зданием центрального офиса ООО «Топаз», южнее АЗС - склад хранения нефтепродуктов ООО «Топаз» с коммуникациями и соответствующими сооружениями и приходящим на территорию базы железнодорожным тупиком с разгрузочным терминалом. В восточной части квартала находится пустырь, вышка связи и складская база с железнодорожным тупиком; в западной части, также сырьевая база, с расположенными на ее территории постройками, гаражами и складами.

Инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль улицы Рихарда Зорге, 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>
<p>- земельный участок с условным номером <b>:ЗУ1</b> по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 200 м на север от ул. Рихарда Зорге, 108 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 22:70:000000:26 (Единое землепользование) по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 14 м на восток от ул. Рихарда Зорге, 108 состоящего из обособленных (условных) земельных участков - 22:70:011204:34 – 567кв.м.; 22:70:011204:35 – 2030кв.м.; 22:70:011403:2 – 2749кв.м.</p>	<b>567</b>	Для обслуживания сооружения (железнодорожный тупик)
<p>- земельный участок с условным номером <b>:ЗУ2</b> по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 30 м на восток от ул. Рихарда Зорге, 108 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 22:70:000000:26 (Единое землепользование) по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 14 м на восток от ул. Рихарда Зорге, 108 состоящего из обособленных (условных) земельных участков - 22:70:011204:34 – 567кв.м.; 22:70:011204:35 – 2030кв.м.; 22:70:011403:2 – 2749кв.м.</p>	<b>2030</b>	Для обслуживания сооружения (железнодорожный тупик)
<p>- земельный участок с условным номером <b>:ЗУ3</b> по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 210 м на юго-восток от ул. Рихарда Зорге, 108 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 22:70:000000:26 (Единое землепользование) по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 14 м на восток от ул. Рихарда Зорге, 108 состоящего из обособленных (условных) земельных участков - 22:70:011204:34 – 567кв.м.; 22:70:011204:35 – 2030кв.м.; 22:70:011403:2 – 2749кв.м.</p>	<b>2749</b>	Для обслуживания сооружения (железнодорожный тупик)

<p>- земельный участок с условным номером <b>:ЗУ4</b>, по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, ул. Рихарда Зорге, дом 161 образован путем перераспределения с землями МО <b>:Т/п1</b> – площадь 1168 кв.м. и земельным участком с условным номером <b>:ЗУ3</b> находящимся по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 210 м на юго-восток от ул. Рихарда Зорге, 108 <b>:ЗУ3/п1</b> – площадь 1538 кв.м. (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:011403:1, Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, ул. Рихарда Зорге, дом 161– площадью 3419 кв.м.)</p>	<b>6125</b>	Для автозаправочной станции и склада ГСМ
<p>- многоконтурный земельный участок с условным номером <b>:ЗУ5</b>, по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 150 м на юг от ул. Рихарда Зорге, дом 161 образован путем перераспределения между земельными участками с кадастровым номером <b>22:70:011403:1</b>, находящимся по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, ул. Рихарда Зорге, дом 161 и земельным участком с условным номером <b>:ЗУ3</b> находящимся по адресу: Российская Федерация Алтайский край, город Рубцовск, в 210 м на юго-восток от ул. Рихарда Зорге, 108</p> <p style="text-align: center;">состоит из контуров - :ЗУ5(1) – 236 кв.м.; :ЗУ5(2) – 975 кв.м.; перераспределяемый участок <b>:ЗУ3/п1</b> – 1538кв.м</p>	<b>1211</b>	Для обслуживания сооружения (железнодорожный тупик)

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:70:011403:1 с землями МО производится для уточнения фактически-сложившихся границ участка из-за возведения на нем строений, сооружений и инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования склада ГСМ, а также осуществленного благоустройства территории, находящегося по адресу: город Рубцовск, ул. Рихарда Зорге, дом 161.

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	22:70:011403:1	Алтайский край, город Рубцовск, ул. Рихарда Зорге, дом 161	Для автозаправочно й станции и склада ГСМ	3419	Частная собственность
2	22:70:000000:26, (Единое землепользование) состоящего из обособленных (условных) земельных участков - 22:70:011204:34 – 567кв.м.; 22:70:011204:35 – 2030кв.м.; 22:70:011403:2 – 2749кв.м.	Алтайский край, город Рубцовск, в 14 м на восток от ул. Рихарда Зорге,108	Для обслуживания сооружения (железнодорож ный тупик)	5346	Муниципальная собственность

- 3) Площадь территории, отчуждаемой из территории земли муниципального образования составит 1168 кв.м. На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
396541.03	2209626.09
396542.11	2209652.64
396515.68	2209655.32
396512.50	2209652.67
396455.19	2209688.10
396456.26	2209704.10
396407.26	2209704.35
396407.88	2209699.16
396415.82	2209697.90
396454.85	2209683.41
396472.78	2209674.97
396489.94	2209665.47
396503.38	2209656.82
396518.10	2209646.06
396531.15	2209635.70
396541.03	2209626.09

- 4) Границы территории рассматриваемые проектом межевания в кадастровом квартале 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
396557.33	2209596.36
396558.21	2209609.36
396561.03	2209703.67
396561.24	2209710.65
396563.45	2209795.39
396433.16	2209786.02
396410.51	2209768.97
396385.72	2209763.59
396309.94	2209763.18
396306.84	2209711.25
396306.66	2209708.40
396306.56	2209702.68
396321.27	2209579.38
396557.33	2209596.36

- 5) Список координат красных линий в границах кадастрового квартала 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
396570.38	2208215.69
396582.17	2208591.63
396577.33	2208597.74
396578.27	2208625.92
396583.38	2208630.22
396592.27	2208913.37
396614.44	2208918.41
396607.99	2209003.23
396626.85	2209005.29
396626.65	2209007.62
396639.42	2209013.35
396637.54	2209106.99
396596.85	2209132.90
396595.68	2209234.24
396567.27	2209355.13
396576.32	2209734.29
396591.20	2209744.39
396592.05	2209839.88
396581.06	2209839.89
396585.43	2210040.21
396585.62	2210116.68
396581.59	2210116.90

396563.60	2210117.40
396555.55	2209830.64
396554.78	2209808.18
396533.44	2209807.65
396530.63	2209703.91
396551.16	2209703.32
396539.03	2209351.80
396565.06	2209236.19
396566.81	2209002.99
396548.02	2209002.29
396544.56	2208970.96
396544.86	2208933.53
396525.49	2208219.59
396570.38	2208215.69

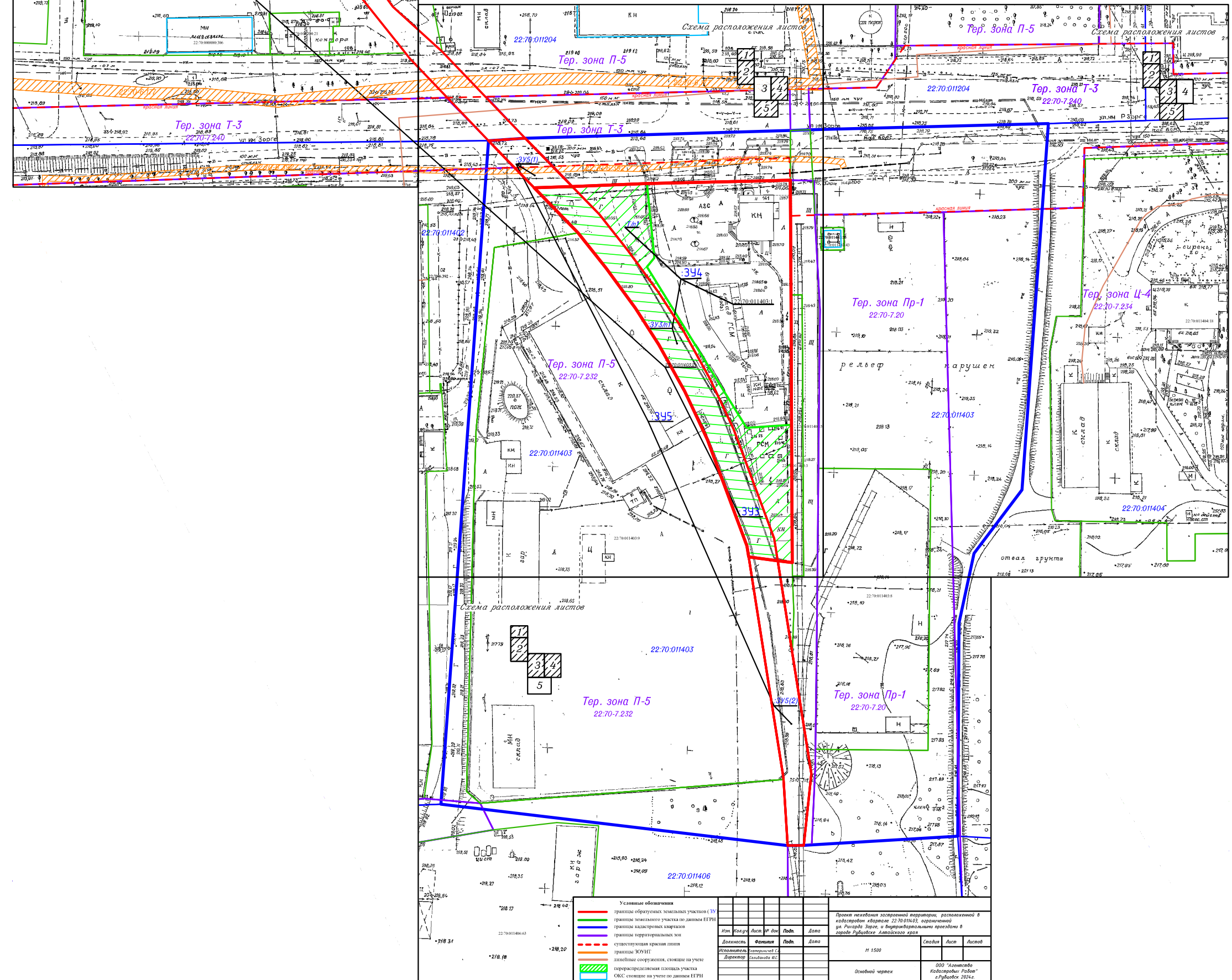
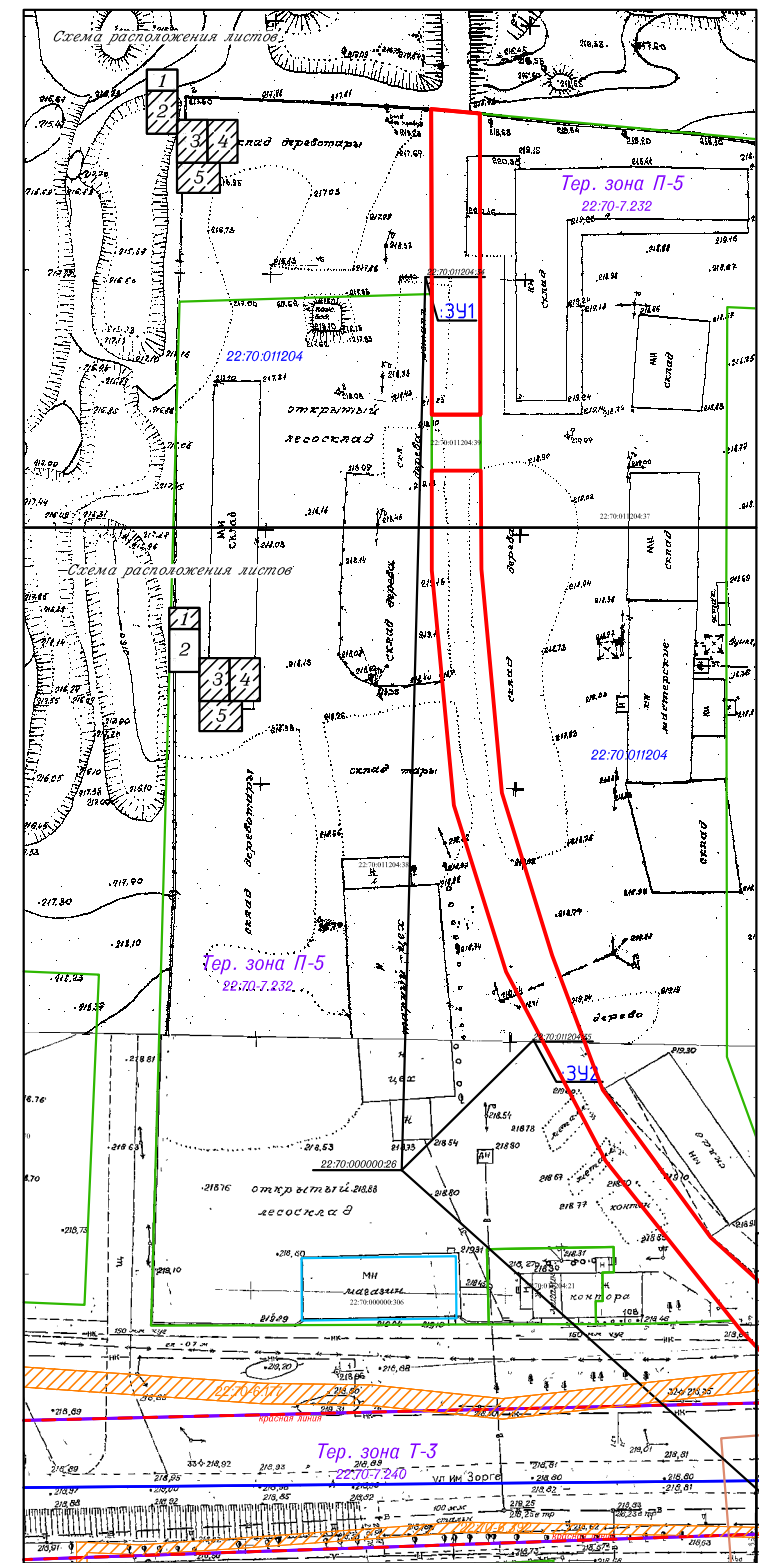
- б) Список координат охранной зоны ЛЭП и зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ ) в границах кадастрового квартала 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
396547.31	2209593.35
396547.74	2209609.78
396548.75	2209632.19
396548.38	2209649.69
396549.66	2209660.21
396551.97	2209698.53
396551.62	2209713.98
396550.76	2209722.61
396548.26	2209723.54
396547.56	2209721.66
396548.90	2209721.17
396549.62	2209713.86
396549.97	2209698.57
396547.66	2209660.39
396546.38	2209649.79
396546.75	2209632.21
396545.74	2209609.86
396545.31	2209593.35



# Сводный лист

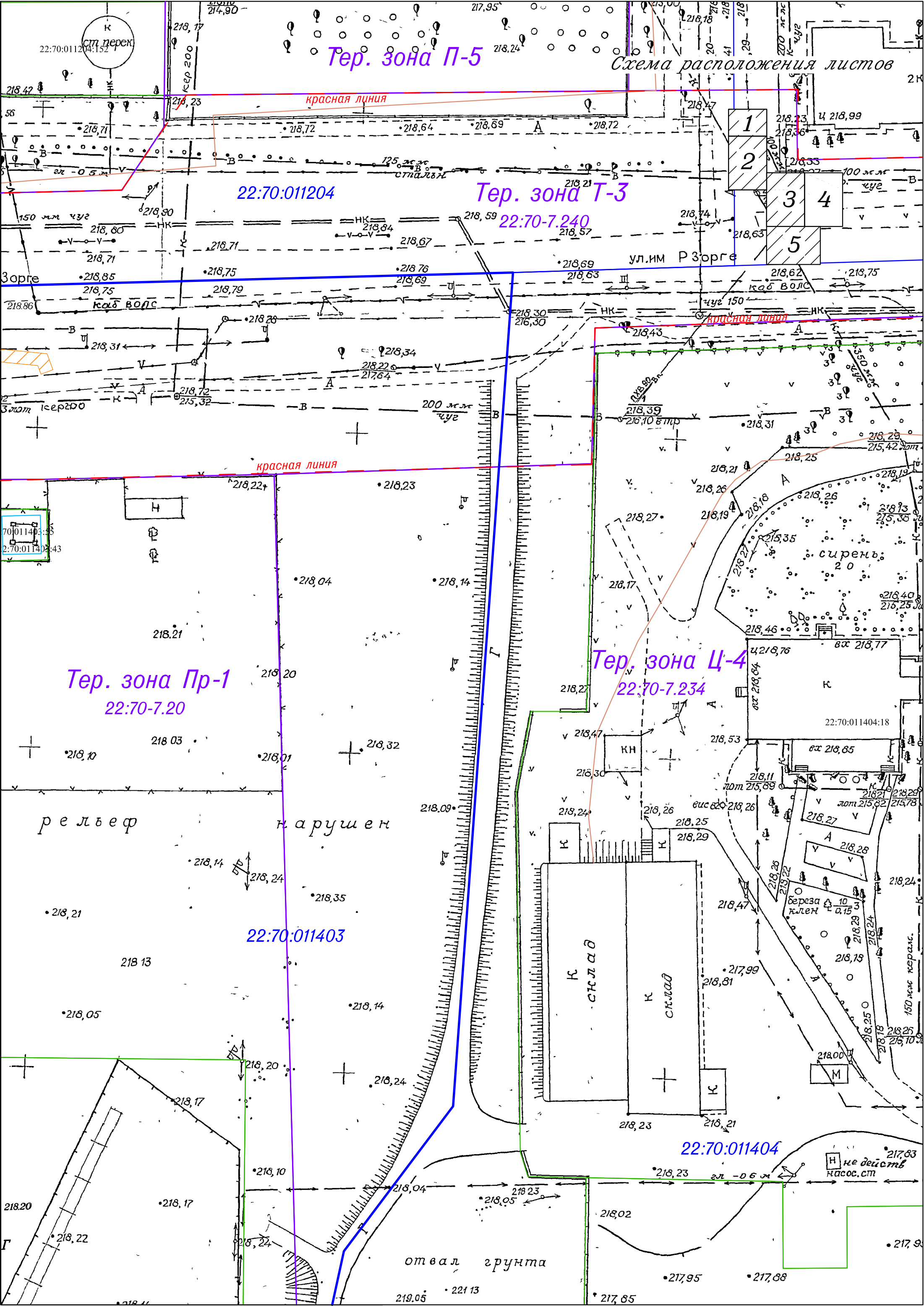












Тер. зона П-5

Схема расположения листов

красная линия

22:70:011204

Тер. зона Т-3

22:70-7.240

ул. им Р Зорге

красная линия

красная линия

Тер. зона Пр-1

22:70-7.20

Тер. зона Ц-4

22:70-7.234

рельеф

нарушен

22:70:011403

склад

склад

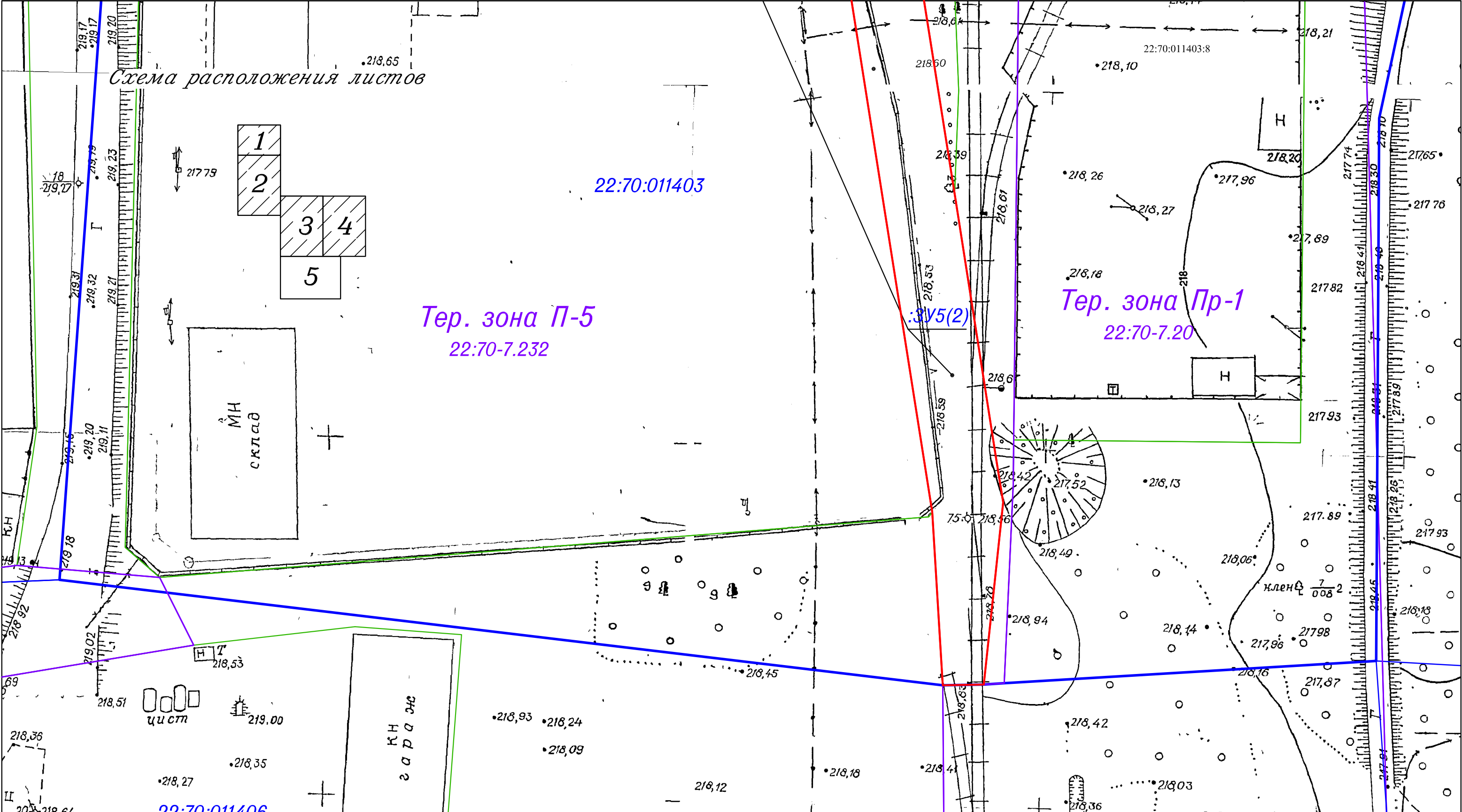
22:70:011404

не действует насос. ст

отвал грунта



Схема расположения листов



Тер. зона П-5  
22:70-7.232

Тер. зона Пр-1  
22:70-7.20

22:70:011406

Условные обозначения

- границы образуемых земельных участков (ЗУ)
- границы земельного участка по данным ЕГРН
- границы кадастровых кварталов
- границы территориальных зон
- - - существующая красная линия
- границы ЗОУИТ
- линейные сооружения, стоящие на учете
- перераспределяемая площадь участка
- ОКС стоящие на учете по данным ЕГРН

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 22:70:011403, ограниченной ул. Рихарда Зорге, и внутриквартальными проездами в городе Рубцовске Алтайского края

М 1:500

Стадия	Лист	Листов

Основной чертеж

ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2024г.