

# **Проект межевания территории**

**(основная часть)**

**Проект межевания застроенной территории,  
расположенной в кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703,  
юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова  
в городе Рубцовске Алтайского края**

**(местоположение)**

**Заказчик: Шibaев Игорь Борисович**

**ООО «Агентство Кадастровых Работ»**

**г. Рубцовск  
2025 г.**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Основания для выполнения работы:** Подготовка проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края, выполнена в соответствии с постановлениями Администрации города Рубцовска от 09.09.2024 г., № 2563 и от 25.10.2024 г., № 3022 «О подготовки проекта межевания застроенной территории, расположенной в кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова 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, от 19.12.2024 № 406);
- 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 кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, и находится юго-западнее пересечения Рабочего тракта с ул. Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края. Указанная территория расположена в западной части города Рубцовска, и застроена многоэтажными жилыми зданиями с административными, офисными и встроенными торговыми помещениями. Складскими постройками, ремонтной базой и частными капитальными зданиями гаражей, а так же АЗС «Визит» и временными не стационарными объектами. Большую часть территории занимает пустырь.

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, от 19.12.2024 № 406) территория межевания расположена в территориальных зонах:

- Зона 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.

- Зона Т–3 (зона автомобильного транспорта) территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края.

Зоны выделены для создания правовых условий функционирования дорожного движения и инженерных коммуникаций, устройства газонов, других озелененных территорий общего пользования. В зону включены участки магистральных улиц общегородского и районного значения

К периоду подготовки проекта межевания, территория представлена существующей застройкой: в северной части территории проектирования (вдоль Рабочего тракта) расположены постройки и сооружения, АЗС «Визит», Складскими постройками, сервисным центром по ремонту автомобилей, торговыми помещениями и комплексом гаражных боксов; с восточной части (вдоль ул. Брусилова) расположены жилые многоквартирные дома и кафе «Арарат». Центральная, южная и западная часть территории проектирования представляет из себя пустырь, с навалами земли, мусора, и остатками строй материалов, частично заросших травой и кустарником.

Инженерные сети на проектируемой территории расположены вдоль Рабочего тракта и ул. Брусилова, 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, тракт Рабочий образован путем перераспределения с землями МО (исходный ЗУ с кадастровым номером 22:70:010702:27, Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Рабочий)	2400	«заправка транспортных средств» (код 4.9.1.1.)

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 22:70:010702:27 с землями МО производится для уточнения фактически-сложившихся границ участка из-за возведения на нем капитального нежилого здания и сооружений, являющихся неотъемлемой частью АЗС, находящейся по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, г. Рубцовск, тракт Рабочий.

Перераспределяемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования преобразуемого земельного участка указан в соответствии с видом исходных участков, по данным государственного кадастра недвижимости в соответствии с ч.3 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом, определен для его оформления и признания объектам 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	22:70:010702:27	Российская Федерация Алтайский край, г. Рубцовск, тракт Рабочий	«заправка транспортных средств» (код 4.9.1.1.)	1088	Муниципальная собственность

- 3) Площадь территории, отчуждаемой из территории земли муниципального образования составит 1312 кв.м.  
На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
399391.58	2212035.32
399371.37	2212081.48
399367.92	2212080.14
399368.42	2212078.71
399333.38	2212066.68
399341.63	2212045.23
399340.21	2212037.88
399347.62	2212020.11
399358.18	2212024.45
399363.01	2212012.96
399385.71	2212022.59
399385.29	2212023.59
399381.90	2212031.33
399359.42	2212022.06
399348.58	2212047.91
399341.81	2212045.31
399336.03	2212060.35
399350.03	2212065.80
399351.78	2212061.18
399357.37	2212063.22
399366.41	2212066.71
399381.90	2212031.33
399391.58	2212035.32

- 4) Границы территории, рассматриваемые проектом межевания, расположенной в кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края.  
На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
399400.37	2211889.69
399450.23	2211959.17
399411.36	2212048.47
399333.84	2212227.39
399123.71	2212137.15
399143.03	2212093.45
399168.08	2212037.33
399173.98	2211947.06
399210.42	2211856.36
399277.00	2211845.64
399363.58	2211887.56
399400.37	2211889.69

- 5) Список координат красных линий в границах кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
399484.42	2211894.54
399469.69	2211930.65
399303.44	2212321.46
399291.20	2212322.38
399235.55	2212452.29
399253.65	2212492.62
399249.18	2212504.00
399187.43	2212661.55
399077.01	2212952.07
399077.61	2212959.27
399104.35	2212980.26
399089.99	2213014.14
399000.81	2212975.67
398995.71	2212970.47
398956.02	2212953.51
399066.12	2212753.45
399068.29	2212749.26
399055.55	2212742.92
398827.47	2212817.17
398809.45	2212820.98
398777.43	2212828.84
398761.76	2212828.99
398739.04	2212827.79
398724.81	2212826.76
398700.72	2212822.75
398674.09	2212816.59
398649.55	2212809.81
398645.20	2212820.72
398566.08	2212786.91
398572.31	2212774.45
398623.22	2212794.64
398653.31	2212802.54
398687.85	2212803.77
398690.13	2212794.57
398675.23	2212790.80
398681.15	2212769.62
398729.93	2212791.81
398748.88	2212792.59
398751.43	2212781.04
398783.88	2212783.29
398783.66	2212774.16
398814.17	2212772.85
398825.95	2212768.13
398862.81	2212741.66
398866.27	2212760.53
398977.16	2212734.23

399085.34	2212716.31
399177.38	2212538.43
399196.41	2212496.98
399196.71	2212482.13
399196.37	2212462.63
399297.61	2212222.47
399316.02	2212230.93
399319.80	2212221.94
399322.75	2212215.23
399325.44	2212216.27
399344.11	2212176.19
399332.01	2212171.40
399391.58	2212035.32
399395.45	2212026.73
399336.13	2212001.54
399394.63	2211859.09
399484.42	2211894.54

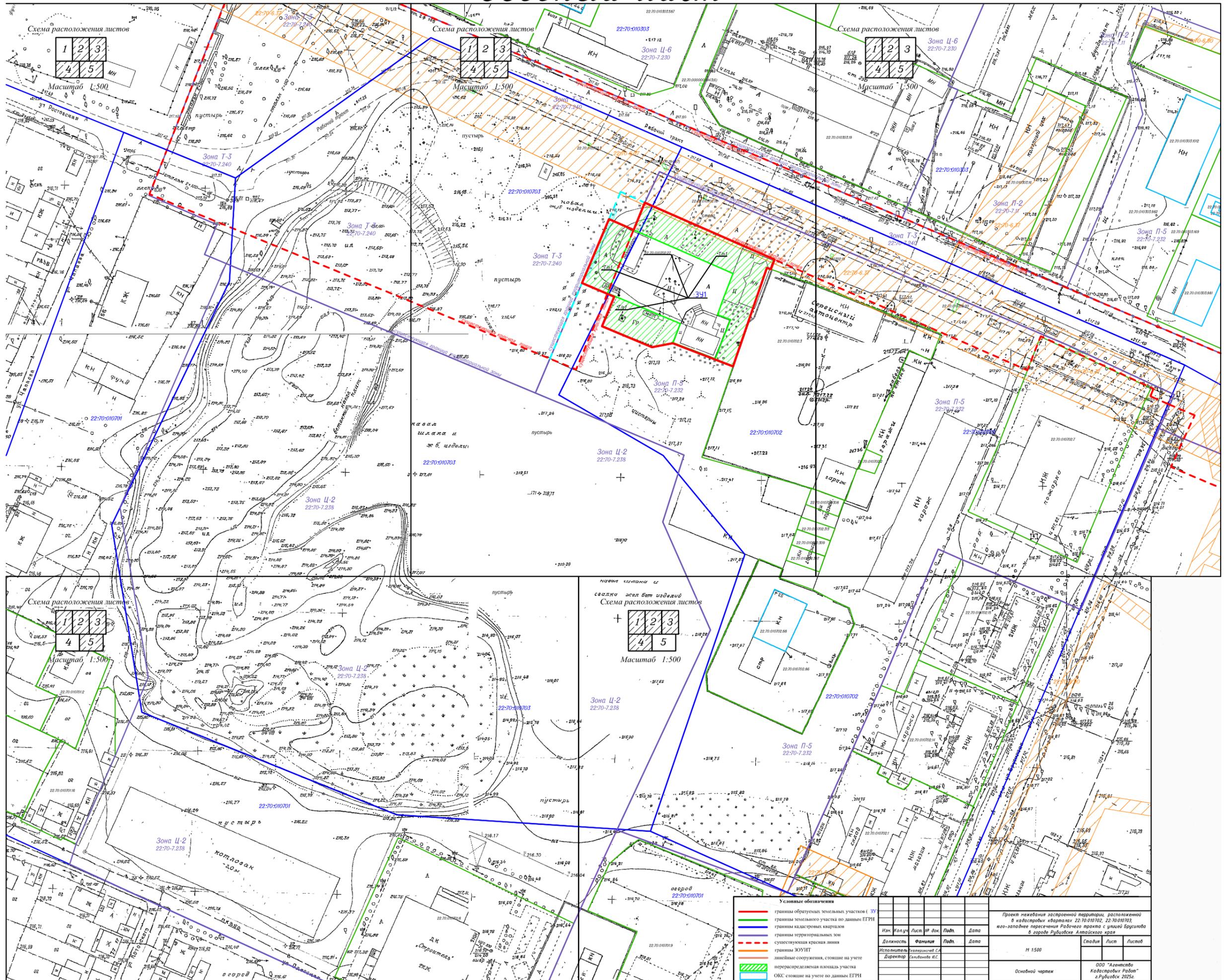
б) Список координат охранной зоны ЛЭП и зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) в границах кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края.

На чертеже эта территория ограничена точками с координатами:

X	Y
399456.09	2211944.70
399440.49	2211978.61
399421.65	2212019.19
399402.79	2212060.31
399382.44	2212106.03
399366.56	2212140.32
399385.01	2212151.34
399373.94	2212169.77
399357.48	2212159.94
399344.56	2212187.86
399331.37	2212217.94
399317.03	2212249.56
399297.66	2212240.20
399311.74	2212209.18
399324.95	2212179.03
399342.92	2212140.20
399362.86	2212097.14
399383.19	2212051.45
399402.13	2212010.18
399420.97	2211969.59
399436.57	2211935.70
399456.09	2211944.70
399162.97	2212090.80
399151.51	2212116.61
399143.48	2212113.27

399138.26	2212128.76
399134.39	2212146.37
399129.19	2212149.04
399133.91	2212127.59
399134.76	2212125.08
399120.69	2212147.67
399116.63	2212145.67
399130.99	2212122.62
399136.88	2212110.52
399127.49	2212106.60
399138.85	2212080.70
399162.97	2212090.80

# Сводный лист



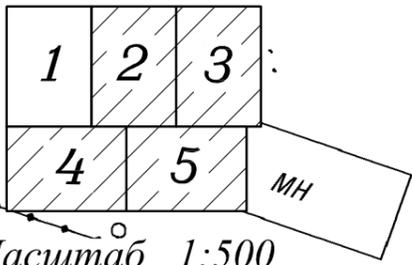
**Условные обозначения**

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

Имя	Кол. Лист	Имя Док	Подп.	Дата
Исполнитель	Сельванова С.			
Директор	Сельванова И.С.			

Проект межевания застроенной территории, расположенной в кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, гео-западнее пересечения Рабочего трюкта с улицей Брусилова в городе Рудницке Алтайского края				
Масштаб	Спад	Лист	Лист	Лист
М 1:500				
Основной чертёж			ООО "Агентство Кадастровых Работ" в Рудницке 2025г.	

Схема расположения листов



Масштаб 1:500

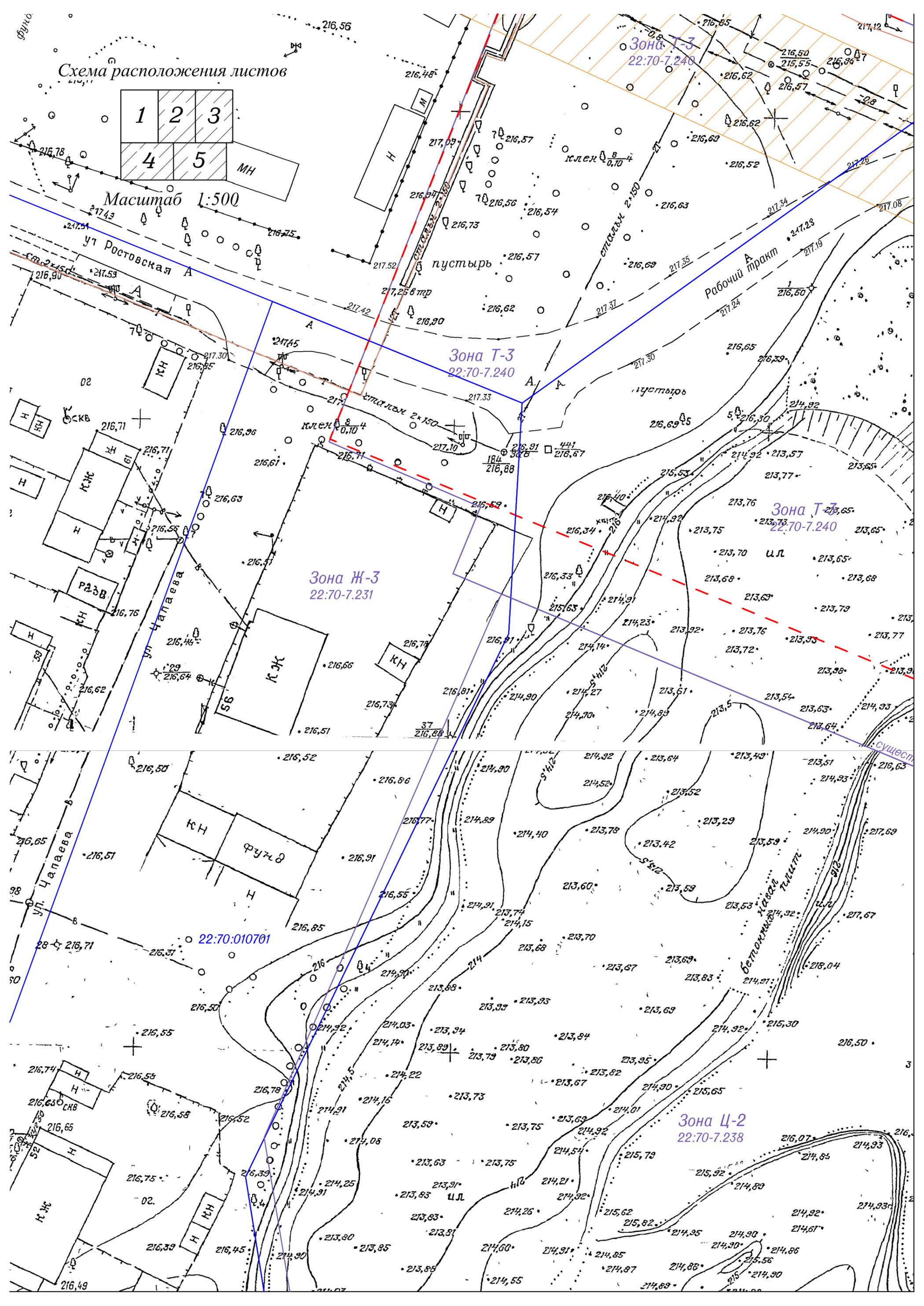


Схема расположения листов



Масштаб 1:500

22:70:010303

Зона Ц-6  
22:70-7.230

Зона Т-3  
22:70-7.240

22:70:010703

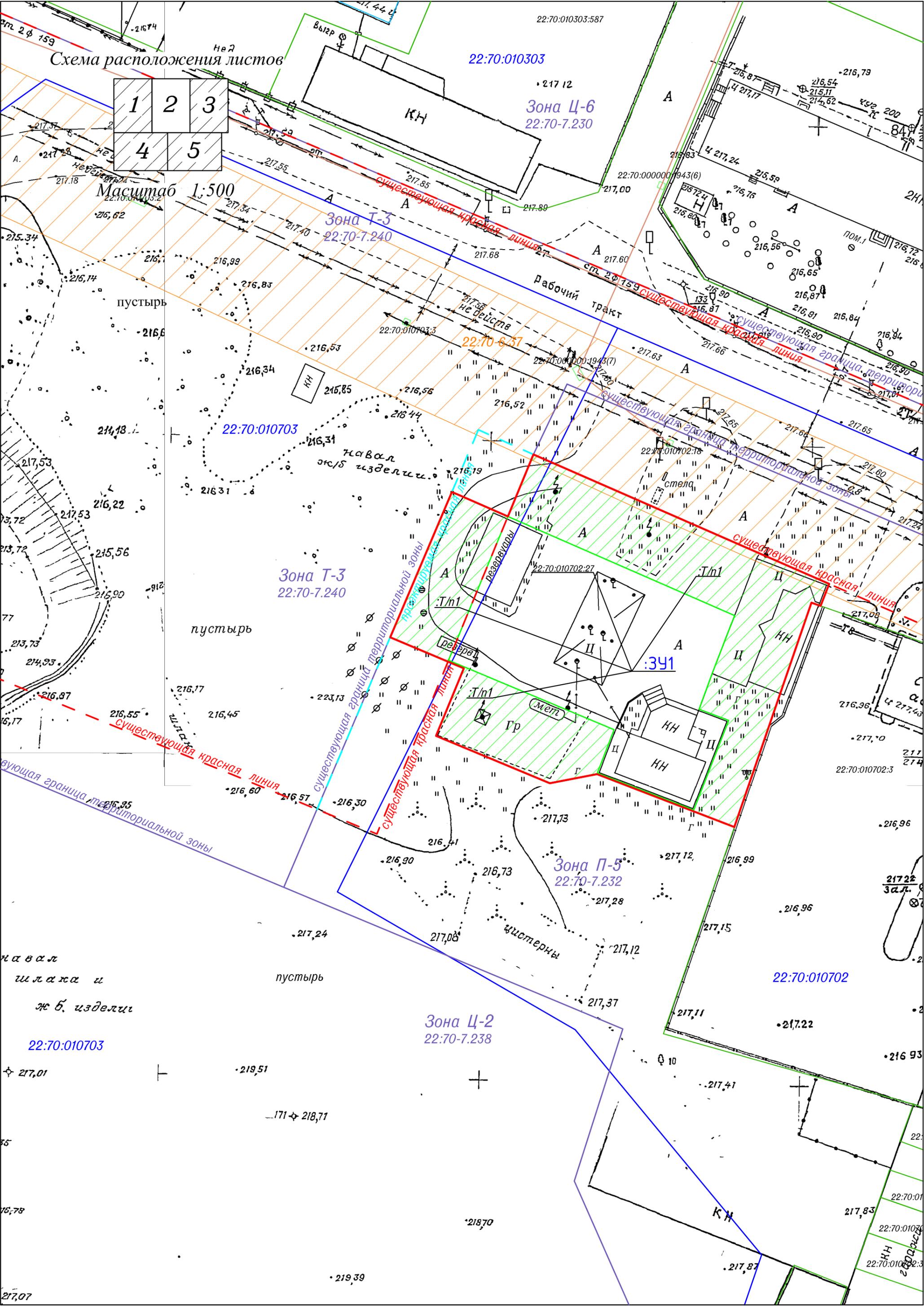
Зона Т-3  
22:70-7.240

Зона П-5  
22:70-7.232

22:70:010702

Зона Ц-2  
22:70-7.238

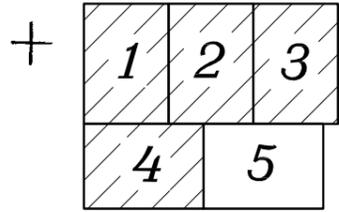
22:70:010703







навал щебня и  
свалка жел бет изделий  
Схема расположения листов



Масштаб 1:500

Зона Ц-2  
22:70-7.238

Зона П-5  
22:70-7.232

Зона Ж-2  
22:70-7.2

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 кадастровых кварталах 22:70:010702, 22:70:010703, юго-западнее пересечения Рабочего тракта с улицей Брусилова в городе Рубцовске Алтайского края				
М 1:500		Стадия	Лист	Листов
Основной чертёж				
ООО "Агентство Кадастровых Работ" г.Рубцовск 2025г.				