

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки территории) линейного объекта:
«Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий»
в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства)»

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания
территории. Графическая часть.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания
территории. Пояснительная записка.**

79-37-ДПТ-ПМТ-4

Том 4

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Воронеж 2025



**Общество с ограниченной ответственностью
«ПБ ТрансПроект»**

Свидетельство СРО- П-139-003662286572-0469

Заказчик – МКУ «Управление строительства города Липецка»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки территории) линейного объекта:
«Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий»
в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства)»

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания
территории. Графическая часть.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания
территории. Пояснительная записка.**

79-37-ДПТ-ПМТ -4

Том 4

Генеральный директор

Главный инженер

Главный инженер проекта



Д.В. Чеботарев

О.И. Бухтояров

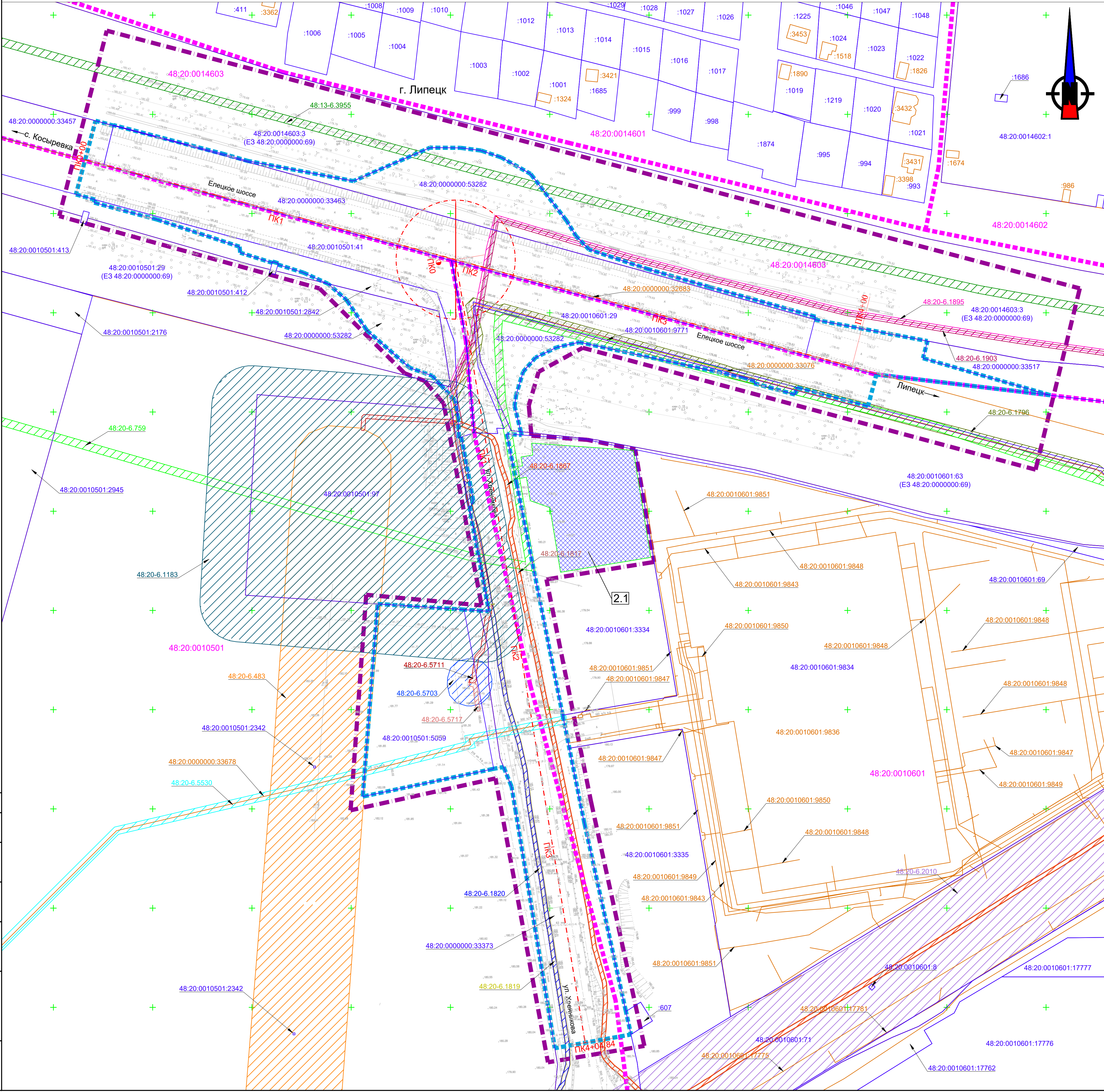
А.В. Зленко

Экз. № ____

Воронеж 2025

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано			

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) линейного объекта:
«Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий» в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства)»
Чертеж по обоснованию проекта межевания территории
Масштаб 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ось и пикет автомобильной дороги общего пользования
- территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- зоны планируемого размещения линейного объекта (дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий»)
- земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет (сведения о местоположении которых имеются в ЕГРН)
- кадастровых кварталов
- использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в соответствии с законодательством Российской Федерации

КОНТУРА:

- объектов капитального строительства (сведения о местоположении которых имеются в ЕГРН)

ПОЯСНИТЕЛЬНЫЕ НАДПИСИ:

- 48:20:0010601:29 кадастровый номер земельного участка
- 48:20:0010601:9836 кадастровый номер объекта капитального строительства
- 48:20:0014602 номер кадастрового квартала
- условный номер использования земельного участка
- г. Липецк административный центр городского округа

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации:

- 48:13-6.3955 "Междугородной кабельной канализации волоконно-оптической линии передачи (ВОЛП) г.Богучар (Воронежская область) - г.Тула - граница Московской и Тульской области" ЗАО "Мобиком-Центр" на территории Липецкого района Липецкой области
- 48:20-6.759 ВОЛС «г. Липецк – с. Новоникольское, Мичуринского района, Тамбовской области» на территории г. Липецка Липецкого района Липецкой области (участок №1 в грунте)

Охранные зоны инженерных коммуникаций:

- 48:20-6.5530 "Газопровод к объекту: "Торговый центр "Леруа Мерлен". Назначение: Иное сооружение (газопровод). Протяженность: 1215 м. Адрес (местоположение): 398070 Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, шоссе Елецкое, к з/у 15"
- 48:20-6.1183 ПС 110/10/10кВ Университетская (Подстанция)
- 48:20-6.5703 КТП110/0,4 кВ 400 кВА от КЛ-10 кВ яч № 103 ПС 110/10/10 Университетская
- 48:20-6.5717 Участок КЛ-0,4 кВ от КТП110/0,4 кВ 400 кВА КЛ-10 кВ яч № 103 ПС 110/10/10 Университетская
- 48:20-6.5711 Участок КЛ-10 кВ от яч № 103 ПС 110/10/10 Университетская
- 48:20-6.483 ВЛ 110 кВ Центролит (демонтаж участка ВЛ от опоры № 3) вдоль воздушных линий электропередачи: 110кВ - 20м.
- 48:20-6.2010 ВЛ- 110кВ "Московская"
- 48:20-6.1895 КЛ-10 от яч.110 ПС Унив к яч.6 РП Университетская
- 48:20-6.1903 КЛ-10 от яч.210 ПС Унив к яч.12 РП Университетская
- 48:20-6.1796 КЛ-10кВ от ПС 110/10/10 Университетская до проектируемых трансформаторных подстанций торгово-развлекательного комплекса, расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Московская-Катукова
- 48:20-6.1867 КЛ 10кВ ПС Университетская-РТП-2 Ввод-1;-3 цепи
- 48:20-6.1817 КЛ 10 кВ № 305 ПС Университетская
- 48:20-6.1820 КЛ 10 кВ № 405 ПС Университетская
- 48:20-6.1819 КЛ 10кВ ПС Университетская-РТП-2 Ввод-2;3 цепи

Территория в проектируемых границах целиком находится в следующих зон с особыми условиями использования территории:

- Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона (реестровый номер границы 48:00-6.586);
- Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона (реестровый номер границы 48:13-6.5267);
- Приаэродромная территория аэродрома "Липецк". Пятая подзона (реестровый номер границы 48:00-6.644);
- Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона (реестровый номер границы 48:13-6.5227);
- Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ (реестровый номер границы 48:00-6.645);
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс) (реестровый номер границы 48:20-6.2046);
- Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянское ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катукова, влад.3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш.Чалпыгинское, влад.2 (реестровый номер границы 48:20-6.493)

						79-37-ДПТ-ПМТ-4.1		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) линейного объекта: «Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий» в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства)»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист
Разработал	Семайкина				05.25		ДПТ	1
Проверил	Зленко				05.25			
Н.контр.	Бухтояров				05.25	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000		
ГИП	Зленко				05.25			

Примечания:
1. Система координат - МСК - 48, зона 1;
2. Система высот - местная г. Липецка.

Содержание:

Введение	5
Глава 1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	6
Глава 2. Обоснование способа образования земельного участка	6
Глава 3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	7
Глава 4. Обоснование определения границ земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута	8

Введение

Проект межевания территории разработан в составе документации по планировке территории линейного объекта: «Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий» в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства) (далее – Объект).

Проект межевания территории разработан в соответствии с Положением о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 (далее – «Положение»).

Согласно п. 31 Положения основная часть проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» включает в себя Чертеж по обоснованию проекта межевания территории.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит следующую информацию:

Глава 1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам;

Глава 2. Обоснование способа образования земельного участка;

Глава 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

Глава 4. Обоснование определения границ земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

Глава 1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам

В соответствии с Градостроительным кодексом от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Закон №190-ФЗ), принадлежность образуемых земельных участков к территориям с установленным градостроительным регламентом не оказывает влияния на предельные параметры застройки и вид разрешенного использования земельных участков дополнительного постоянного отвода под Объект, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п. 4 ст. 36 Закона №190-ФЗ), а также в отношении земель лесного фонда (п. 6 ст. 36 Закона №190-ФЗ). Таким образом, определение местоположения границ образуемых земельных участков в рамках разработки документации по планировке территории по Объекту осуществляется без учета предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется на основании п.9 ст.43 Закона № 190-ФЗ, в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иным требованиям к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническим регламентам, сводам правил.

Глава 2. Обоснование способа образования земельного участка

Способы образования земельных участков регламентируются статьями 11.2-11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Закон №136-ФЗ).

Выбор способа образования земельного участка обусловлен расположением образуемого земельного участка в границах существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, либо в границах земель неразграниченной государственной собственности.

Образование земельных участков на землях неразграниченной государственной собственности, в соответствии со ст.11.3 Закона №136-ФЗ, проводится путем образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков в границах земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в соответствии со ст.11.4 Закона №136-ФЗ, осуществляется путем раздела указанных земельных участков.

Раздел земельного участка, в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, на основании п.3 ч.6 ст.11.4 Закона №136-ФЗ, осуществляется с сохранением земельного участка, раздел которого

осуществлен, в измененных границах.

Формирование земельных участков предусмотрено с учетом требований ст.11.9 Земельного кодекса РФ к образуемым или измененным земельным участкам:

- Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

- Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Обоснование способа образования каждого земельного участка представлено в таблице ниже.

Обоснование определения размеров, способа образования и местоположения границ образуемого земельного участка

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка*	Кадастровый номер исходного земельного участка / квартала по сведениям Росреестра	Адрес или описание местоположения образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования устанавливаемый	Категория земель (устанавливаемая)**	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Обоснование способа образования земельного участка	
							Способ образования земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий применение способа образования земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1	48:20:0010501	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2	-	487	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
1.2	48:20:0014603	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2	-	1 540	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ

* - условные номера образуемых земельных участков (соответствует чертежу межевания территории)

** - категория земель образуемых земельных участков:

2 - земли населенных пунктов

Глава 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемых земельных участков определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк, утверждены Постановлением Правительства Липецкой области.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Параметры проектируемого объекта назначены в соответствии со следующими нормативными документами:

СП 42.13330.2016. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

Методические рекомендации по проектированию улично-дорожной сети населенных пунктов разработаны в развитие положений СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Способ образования, границы и размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с границами зоны планируемого размещения линейного объекта и красными линиями, устанавливаемыми настоящей документацией по планировке территории.

Глава 4. Обоснование определения границ земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута

Использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута для размещения линейного объекта: «Дорожно-транспортная инфраструктура микрорайона «Елецкий» в г. Липецке. 3 этап. Подэтап 3.2 (2 этап строительства) подлежит установлению для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

- складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или)

строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

Перечень земельных участков, в границах которых предполагается использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута приведен в таблице ниже.

Таблица 2

Условные номера	Кадастровые номера земельного участка или кадастрового квартала, расположенных в границах использования земельного участка	Адрес или описание местоположения земельного участка	Кадастровые номера расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества	Адреса расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества	Цель использования*
1	2	3	4	5	6
2.1	48:20:0010601:3334	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Липецкая область, г Липецк, шоссе Елецкое, земельный участок 17	48:20:0010601:9847 48:20:0010601:9851	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, шоссе Елецкое, к д.15	1

* Цели использования:

- 1 - складирование строительных и иных материалов, возведение некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) размещение строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта инженерных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта.

Перечень координат характерных точек границ использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута

№ точки	Координаты, м (МСК-48, зона 1)	
	X	Y
2.1		
1	417734,32	1317590,88
2	417730,69	1317642,11
3	417676,76	1317650,90
4	417669,25	1317605,45
5	417701,79	1317600,08
6	417705,31	1317590,20
7	417717,14	1317588,23
8	417716,16	1317582,88
9	417722,17	1317581,68
10	417722,90	1317586,27
11	417727,34	1317585,53
12	417728,31	1317591,41

1	417734,32	1317590,88
---	-----------	------------