



Российская Федерация
**Общество с ограниченной ответственностью
«АЗИМУТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

**Проект планировки и проект межевания линейного объекта:
«Путепровод через железнодорожные пути в створе проезда
Боевой» в городе Липецке**

Приказ №157-06-2024-ПМТ-МО

**Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

ТОМ 4

Генеральный директор



В.Л. Пасынкова

Челябинск 2025

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование
Приказ №157-06-2024-ППТ-ОЧ	Том 1. Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1	Положение о размещении линейных объектов
Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть
Приказ №157-06-2024-ППТ-МО	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории Пояснительная записка.
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
Приказ №157-06-2024-ПМТ-ОЧ	Том 3. Основная часть проекта межевания территории
Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть
Приказ №157-06-2024-ПМТ-МО	Том 4. 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

Содержание тома

Состав документации по планировке территории	2
Содержание тома	3
1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	4
2. Обоснование способа образования земельного участка	6
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	6
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.	7
1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	8

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Местоположение границ образуемых земельных участков, необходимых для размещения линейного объекта, определено исходя из границ зоны планируемого размещения линейного объекта на основании Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса», Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также учитывая:

- проектную ось трассы, категорию автомобильной дороги, количество полос движения, высоту насыпей или глубину выемок, наличия боковых резервов, крутизны откосов земляного полотна, требований обеспечения безопасности движения и боковой видимости;

- обеспечение боковой видимости и включающие прилегающие с каждой стороны к кромке проезжей части полосы в соответствии с СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги;

- обеспечение треугольника видимости в соответствии с ГОСТ Р 58653-2019 «Национальный стандарт РФ. Дороги автомобильные общего пользования. Пересечения и примыкания. Технические требования».

Для остальных конструктивных элементов автомобильной дороги (путепровода, обеспечения видимости, устройства съездов, примыканий дорог, элементов обустройства) величина отвода земель определена индивидуально в соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 из расчета обеспечения минимальной трехметровой полосы у подошвы насыпи для создания нормальных условий производства работ по содержанию автомобильной дороги.

Местоположение границ образуемых земельных участков, необходимых для размещения линейного объекта, определено с учетом требований к поперечному профилю автомобильной дороги соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецк Липецкой области, утвержденные приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 № 187, СП 42.13330.2016.

Местоположение границ образуемых земельных участков, предусмотренных для размещения линейного объекта, определено с учетом существующей кадастровой ситуацией.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами.

С учетом положений п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предельные параметры застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, определяются строительными нормами и правилами, требованиями строительных норм (СН), ведомственных строительных норм (ВСН), санитарных (санитарно-эпидемиологических) правил и норм (СанПиН), связанными с размещением объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта.

Согласно ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации:

- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.
- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.
- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.
- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.
- не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.
- 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.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Основным документом регулирующим образование земельных участков является Земельный кодекс Российской Федерации.

В соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, путем координирования границ и определения площадей образуемых земельных участков.

Границы образуемых земельных участков для размещения автомобильной дороги общего пользования расположены на землях, государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена.

Земельные участки образуются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, исходя из сложившегося территориального планирования, норм отвода земель для размещения автомобильной дороги

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с 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.

Проектом межевания предусмотрено выделение земельных участков для размещения объектов капитального строительства и его инженерной инфраструктуры. В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для проектируемого объекта должен быть сформирован земельный участок, обеспечивающий беспрепятственное его строительство и дальнейшую эксплуатацию.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем

назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

- структуру землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Границы указанных земельных участков установлены по границам зон планируемого размещения линейного объекта.

Согласно п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, следовательно, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

Размеры образуемых земельных участков, предусмотренных для размещения линейного объекта, определены исходя из границ зоны размещения линейного объекта, а также с учетом существующей кадастровой ситуацией.

Расчётные размеры ширины полосы отвода позволяют свободно маневрировать строительно-монтажной и транспортной техники в пределах отводимой полосы, обеспечивая поточность работ и соблюдение охраны труда.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

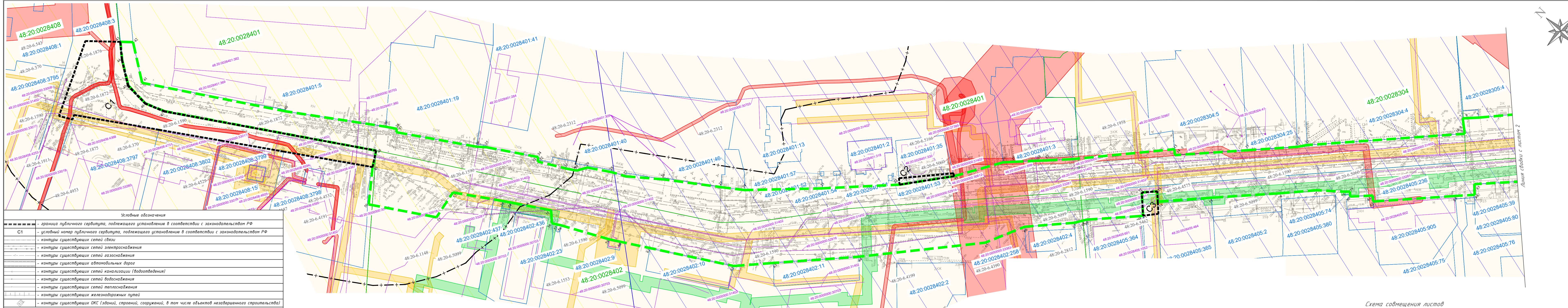
Возможность установления публичного сервитута определяется Земельным Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Границы публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, определены исходя из необходимости размещения линейного объекта в границах существующих полос отвода железнодорожных путей общего пользования, а также для размещения неотъемлемых конструктивных элементов автомобильной дороги.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

Состав чертежей

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Количество листов
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	M1:1000	2

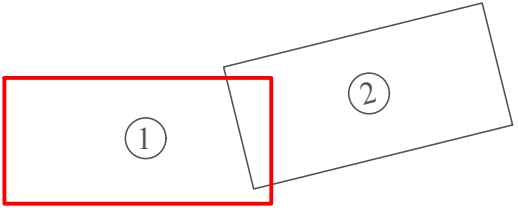


Условные обозначения	
	- граница публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ
	- условный номер публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ
	- контуры существующих сетей связи
	- контуры существующих сетей электроснабжения
	- контуры существующих сетей газоснабжения
	- контуры существующих автомобильных дорог
	- контуры существующих сетей канализации (водоотведения)
	- контуры существующих сетей водоснабжения
	- контуры существующих сетей теплоснабжения
	- контуры существующих железнодорожных путей
	- контуры существующих ОКЗ (зданий, строений, сооружений, в том числе объектов незавершенного строительства)
Зоны с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством РФ	
	- охранная зона сетей электроснабжения
	- охранная зона сетей газоснабжения
	- охранная зона сетей теплоснабжения
	- береговая полоса
	- водоохранная зона (100м)
	- санитарно-защитная зона
	- зона санитарной охраны водозабора (48:20-6.1610)
	- зона санитарной охраны водозабора (48:20-6.493)
	- природоохранная территория аэродрома "Липецк"
	- контуры существующих объектов капитального строительства учтенные в ЕГРН
	48:20.0028408 - реестровый номер контура существующих объектов капитального строительства учтенные в ЕГРН
	- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	48:20.0028408 - номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН
	48:20.0028408 - кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН
	- граница территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории

Примечания:

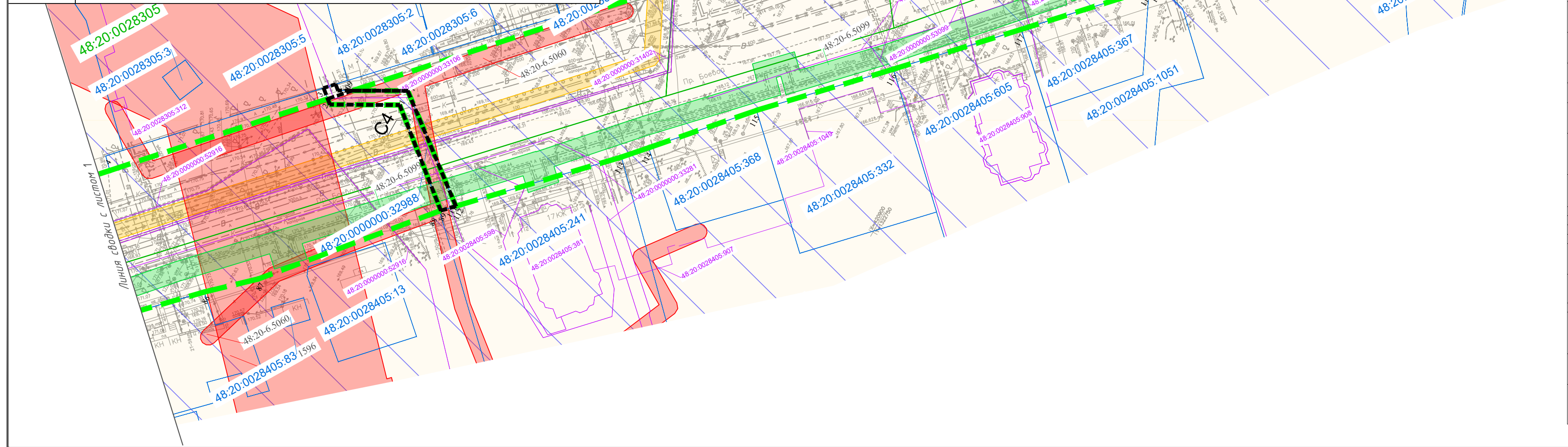
- Местоположение существующих сохраняемых объектов капитального строительства отражено на топографической основе в Масштабе 1:1 000;
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения отсутствуют;
- Границы зон с особыми условиями использования территорий подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов к установлению не предусмотрены;
- Границы зон с особыми условиями использования территорий подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов отсутствуют;
- Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств отсутствуют;
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта пересекают границы зон с особыми условиями использования территории приведенной в таблице к чертежу;
- Зона планируемого размещения линейного объекта полностью расположена на территории, подверженной опасным геологическим и метеорологическим процессам. В соответствии с СП 115.13330.2016 вся территория муниципального образования подвержена ураганным ветрам.
- Ближайшая к планируемому линейному объекту Пожарно-спасательная часть № 3 Главного управления МЧС России по Липецкой области расположена по адресу г. Липецк, ул. Московская 29 и удалена на расстоянии 2 км.

Схема совмещения листов



Приказ №157-06-2024-ПМТ-МО					
Проект планировки и проект межевания линейного объекта: «Путепровод через железнодорожные пути в створе проезда Боевой» в городе Липецке					
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Мереняшева	12	24		
Проверил	Мереняшева	12	24		
Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть				Стадия	Лист
				ППМТ	1
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М1:1000				Листов	
				000 "Азимут"	

Условные обозначения	
-----	граница публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ
C1	- условный номер публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ
-----	- контуры существующих сетей связи
-----	- контуры существующих сетей электроснабжения
-----	- контуры существующих сетей газоснабжения
-----	- контуры существующих автомобильных дорог
-----	- контуры существующих сетей канализации (водоотведения)
-----	- контуры существующих сетей водоснабжения
-----	- контуры существующих сетей теплоснабжения
-----	- контуры существующих железнодорожных путей
-----	- контуры существующих ОКС (зданий, строений, сооружений, в том числе объектов незавершенного строительства)
Зоны с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством РФ	
	- охранный зона сетей электроснабжения
	- охранный зона сетей газоснабжения
	- охранный зона сетей теплоснабжения
	- береговая полоса
	- водоохранная зона (100м)
	- санитарно-защитная зона
	- зона санитарной охраны водозабора (48:20-6.1610)
	- зона санитарной охраны водозабора (48:20-6.493)
	- приаэродромная территория аэродрома "Липецк"
	- контуры существующих объектов капитального строительства учтенные в ЕГРН
48:20-0028406	- реестровый номер контура существующих объектов капитального строительства учтенные в ЕГРН
48:20-0028408	- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
48:20-0028408	- номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
48:20-0028408	- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН
48:20-0028408	- кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН
-----	- граница территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории



Реестровый номер	Наименование (описание) зон с особыми условиями использования территории
48:20-6.1148	устройство катодной защиты №98-С г. Липецк, ул. Опытная, 2а, фактически расположенные по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, ул. Опытная
48:20-6.1169	устройство катодной защиты №109-С г. Липецк, ул. Совхозная, 14, фактически расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, городской округ город Липецк, ул. Совхозная
48:20-6.118	охранная зона кабельной линии бкВ ТП-202 - ТП-203 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Гагарина
48:20-6.1505	кабельная линия бкВ сети электроснабжения от п/ст «Трудовая №2» яч. №39-ТП-819 яч. №7 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Станционная
48:20-6.1553	охранная зона объекта: «Газопровод низкого давления, расположенный: г. Липецк к домам №10, 14 по ул. Агрономическая, газопровод среднего давления с ГРПШ, расположенный: г. Липецк, ул. Опытная на территории г. Липецка охранная зона объекта газоснабжения «Сооружение. Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Газ-д в.д.; Газ-д н.д.; Гол. ГРП, Огр-е; ГРП, ГРПШ; Огр-е; общ. пр-ты: 20186 м. Адрес (мест-е): Россия, Липецкая область, г. Липецк
48:20-6.1590	зона с особыми условиями использования территории для линии электропередачи ВЛ-110 кВ «Сокольско-Ситовская» (ВЛ-110 кВ «Трудовая» пролеты между опоры 9-10, 15-21, 23-54) на территории города Липецка Липецкой области
48:20-6.1672	охранная зона КЛ 6 кВ № 21 ПС 110/6 Тепличная
48:20-6.1675	охранная зона КЛ 6 кВ № 18 ПС 110/6 Тепличная
48:20-6.1676	охранная зона КЛ 6 кВ Производств к ТП 901П (опайка)
48:20-6.1911	охранная зона КЛ 6 кВ № 7 ПС Тепличная
48:20-6.1925	охранная зона: «Реконструкция КЛ-6 кВ ПС «Трудовая-2» яч.№ 1 ТП-819 яч.8 (ААШВ-3х240 ал) (инв. № 345934) и КЛ-6 кВ ПС «Трудовая-2» яч.№ 39 ТП-819 яч.7 (ААШВ-3х240 ал) (инв. № 345933)
48:20-6.1958	зона с особыми условиями использования территории охранной зоны объекта «Газопровод низкого давления». Сооружения коммунального хозяйства. Протяженность 93 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, проезд Боевой к зданиям торгового зала и административных помещений» кад. № 48:20-0028405:364
48:20-6.2312	охранная зона трубопроводов: «Газопровод-Ввод» Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 93 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, проезд Боевой к зданиям торгового зала и административных помещений» кад. № 48:20-0028405:364
48:20-6.2812	охранная зона трубопроводов: «Газопровод-Ввод» Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 13 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, Боевой проезд, к производственной базе
48:20-6.2931	охранная зона объекта газоснабжения «Газопровод среднего и низкого давления с ГРП. Назначение: передаточное. Газопровод среднего давления, протяженность: 4,83 метр погонный. Липер: I; Газопровод низкого давления, протяженность: 10079,90 метр погонный»
48:20-6.320	приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона

48:20-6.370	устройства катодной защиты №25-С г. Липецк, ул. Опытная, ГРП-5, фактически расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, городской округ город Липецк, ул. Опытная
48:20-6.4187	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-0,4кВ/0,202км, пр. Боевой, к ж.д. №47, инв. 3003496
48:20-6.4191	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-0,4кВ/0,052км, пр. Боевой, к ж.д. №41а, инв. 3003498
48:20-6.4199	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-6 кВ к группе домов с объектами соцкультбыта по ул. Опытной от ТП-395 до ТП-396
48:20-6.4390	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Воздушная линия
48:20-6.4529	охранная зона объекта: КЛ-0,4кВ/0,129км, пр. Боевой, к ж.д. №43, инв. 3003502
48:20-6.4532	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-0,4кВ/0,099км, пр. Боевой, к ж.д. №41, инв. 3003499
48:20-6.4575	охранная зона трубопроводов: «Газопровод-Ввод к зданиям торгового комплекса по адресу: Российская Федерация, г. Липецк, проезд Боевой, в районе д. 25 а, кад. № 48:20-0028405:365». Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 24 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, пр-д Боевой, в районе д. 25 а
48:20-6.5060	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Сеть электроснабжения 0,4 кВ к жилому дому №30а
48:20-6.5099	тепловые сети от Привокзальной котельной-11А (Липер: XIX, XL-XL VIII, IL, L, LII, LIII, LV, LVII)
48:20-6.5453	охранная зона трубопроводов: «Газопровод. Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 46 м. Адрес (местоположение): 398037 Липецкая область, г. Липецк, г. Липецк, пр. Боевой, к строению 25/2»
48:20-6.5462	охранная зона организации ЗСО водозабора ООО «ФИН-Групп», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, проезд Трудовой, вл. 1 «А» III пояс
48:20-6.2417	зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Саркский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Каткова, владение 3 (третьей пояс)
48:20-6.2046	зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Саркский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Каткова, владение 3 (третьей пояс)
48:20-6.1610	зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Саркский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Каткова, владение 3 (третьей пояс)
48:20-6.4953	зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Саркский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Каткова, владение 3 (третьей пояс)
48:20-6.493	приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона
48:20-6.5227	приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона
48:20-6.5267	приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона
48:20-6.645	приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ

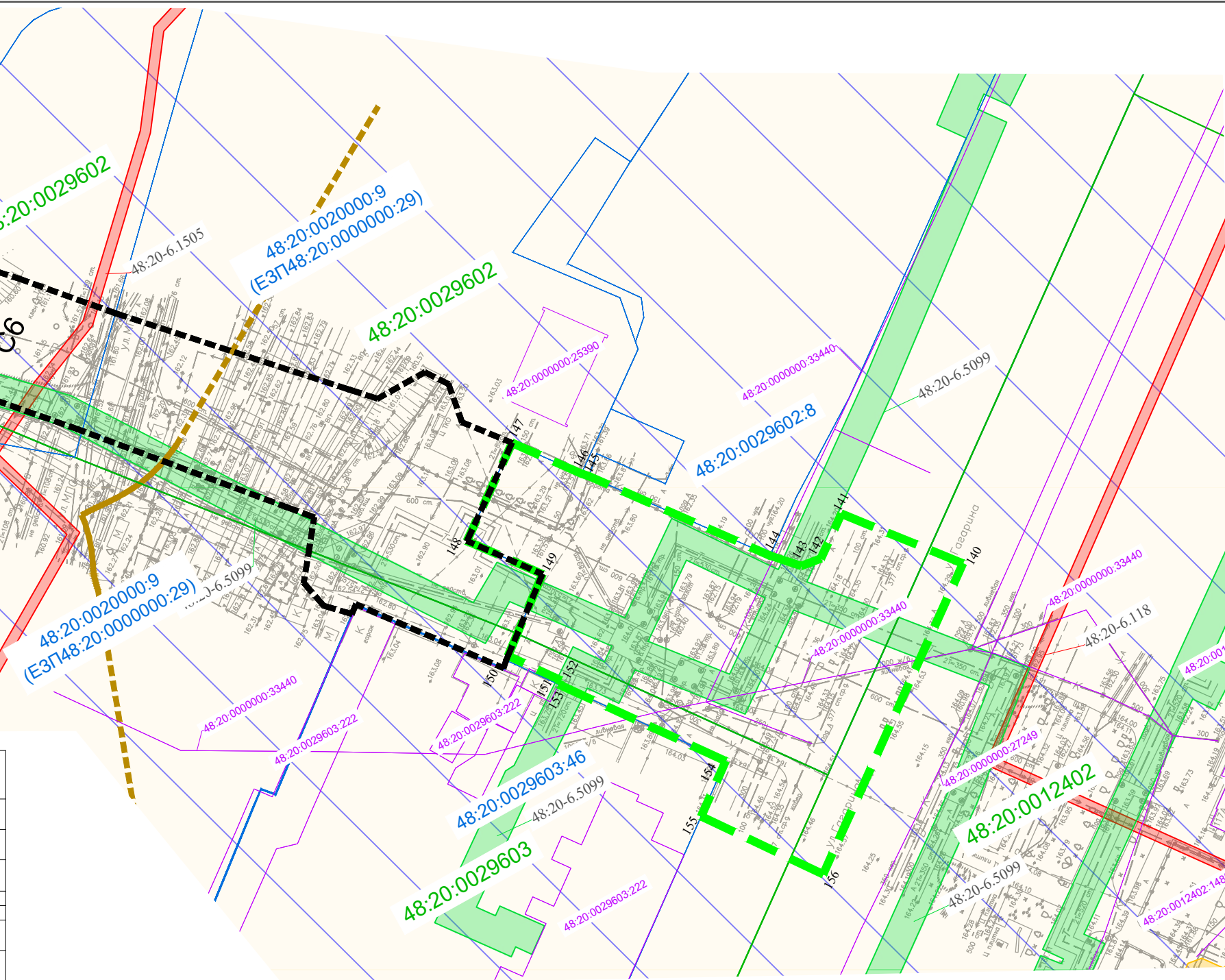
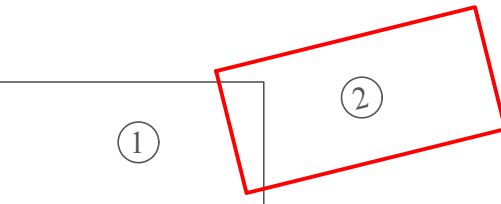


Схема совмещения листов



Приказ №157-06-2024-ПМТ-МО					
Проект планировки и проект межевания линейного объекта: «Путепровод через железнодорожные пути в створе проезда Боевой» в городе Липецке					
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Мереняшев				12.24
Проверил	Мереняшев				12.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			Студия	Лист	Листов
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М1:1000			ППМТ	2	2
			ООО "Азимут"		