



**ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗРАБОТКИ
ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН**

ДОКУМЕНТЫ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН

НЕОБХОДИМОСТЬ РАЗРАБОТКИ

❖ Проект планировки территории

❖ Проект межевания территории

❖ Градостроительный план земельного участка

1. Установление границ земельного участка, оформление земельно-правовых отношений

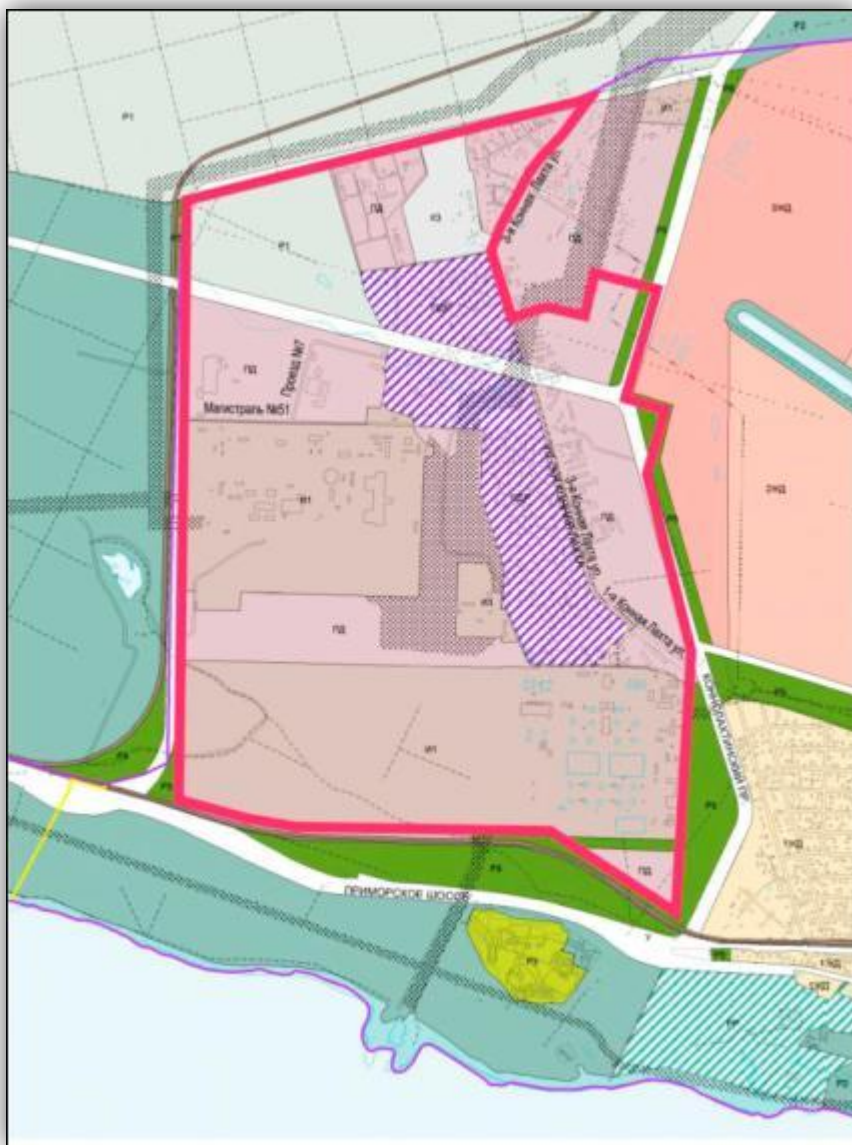
2. ДПТ - основание для последующей подготовки рабочей проектной документации и осуществления строительства, получение разрешения на строительство, на ввод в эксплуатацию объектов

3. Обеспечение устойчивого развития проектируемой территории, а также эффективного использования бюджетных средств на строительство инфраструктуры зоны.

4. Выявление зон с особыми использованиями территории (санитарно-защитные, водоохранные, охранные зоны и иные), осуществляется подготовка положений, касающихся защиты проектируемой территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

5. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки рабочей проектной документации и осуществления строительства.

ВЫБОР УЧАСТКА И ПОДГОТОВКА К ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН



- Выбор участка с учетом градостроительных ограничений как самого участка, так и зон ограничений соседних территорий, влияющих на возможное использование.
- Устранение зон ограничений на проектном участке путем смены градостроительного статуса земель (в т.ч. на перспективу), имеющих запрещенные объекты внутри действующих и планируемых санитарно-защитных зон, иных зон ограничений.



КЛАСС	СЗЗ
I	1000м
II	500м
III	300м
IV	100м
V	50м

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ

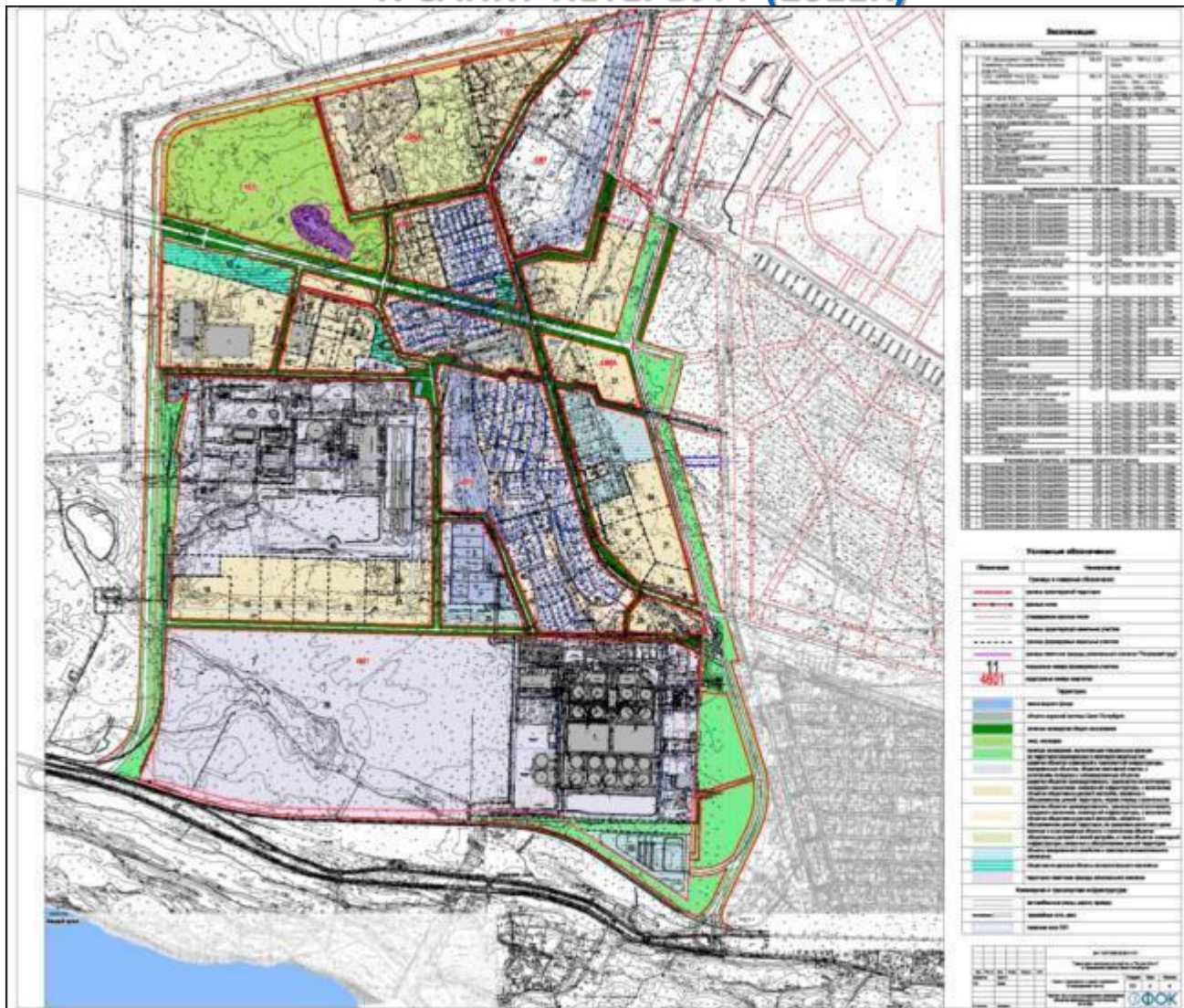
- выполняется на основании Задания Заказчика и экономической проработки проекта.
- выполняется в соответствии с Генеральным планом поселения, Правилами землепользования и застройки, федеральными и местными нормативными актами в сфере градостроительства, в соответствии с утвержденными нормами строительства и безопасности планируемых промышленных предприятий.
- проекты межевания территорий представляют собой проектный документ, посредством которого происходит процесс реализации конкретных градостроительных мероприятий. Проектное межевание осуществляется таким образом, чтобы реализация градостроительных мероприятий происходила с четкими выявленными и уточненными параметрами деятельности (величиной объектов различной степени крупности, степени дробности территории; объемом необходимых ресурсов для освоения (реконструкции); количеством собственников (арендаторов).



Порядок разработки



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «КОННАЯ ЛАХТА»,
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (2011Г.)**



698 га



ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН

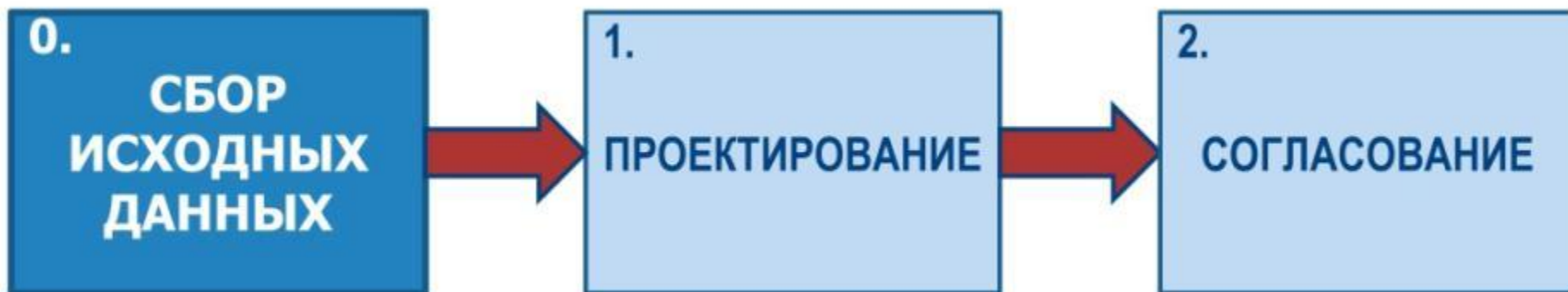
- Отсутствие достоверных, актуализированных исходных данных о территории проектирования, в том числе данные инженерных изысканий;
- Отсутствие ИЛИ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ технических условий на подключение инженерных коммуникаций;
- Отсутствие утвержденной документации по территориальному планированию (СТП, ГП, ПЗЗ)
- Отсутствие четкого представления у заказчика об объемах и определенного назначения проектируемой промышленной зоны, что влечет за собой возникновение трудностей с размещением объекта в структуре расселения и нанесением зон с особыми условиями территории
- Административные барьеры
- Несовершенство градостроительного законодательства
- Несогласованность органов власти
- Затяжные сроки согласования проектов;
- Земельно-имущественные проблемы.

ПУТИ РЕШЕНИЯ

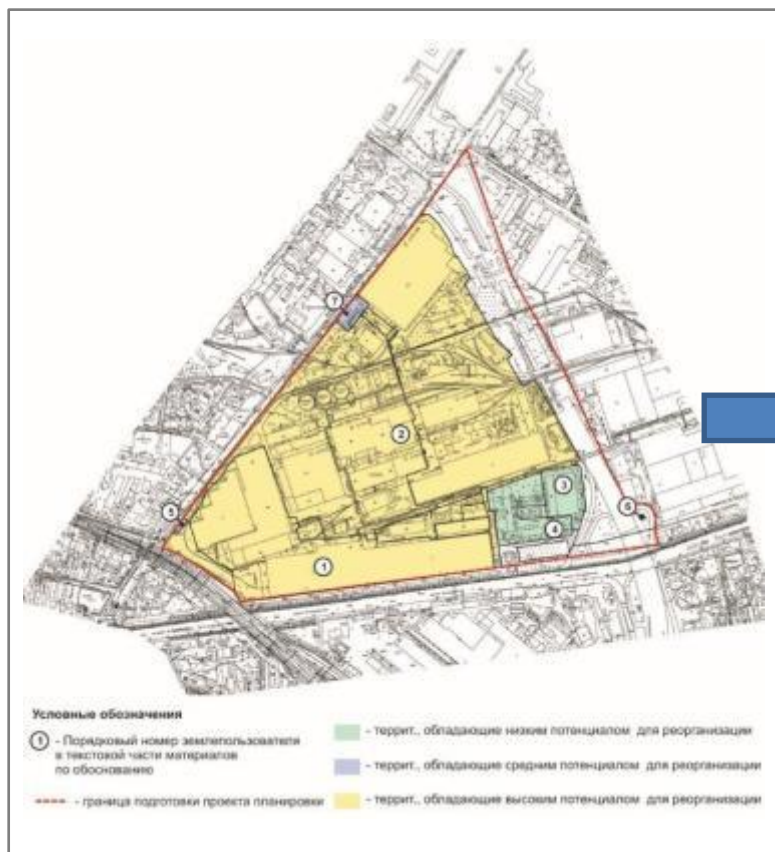
- СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ уполномоченные ОГВ, ОМС
- Данная документация должна быть разработана к 2013 году
- На законодательном уровне четко установить сроки согласования, а также перечень согласующих организаций (например, г. Санкт-Петербург)
- Рекомендуем разработку документации по планировке территории осуществлять на основании концепции развития территории с учетом технико-экономических показателей

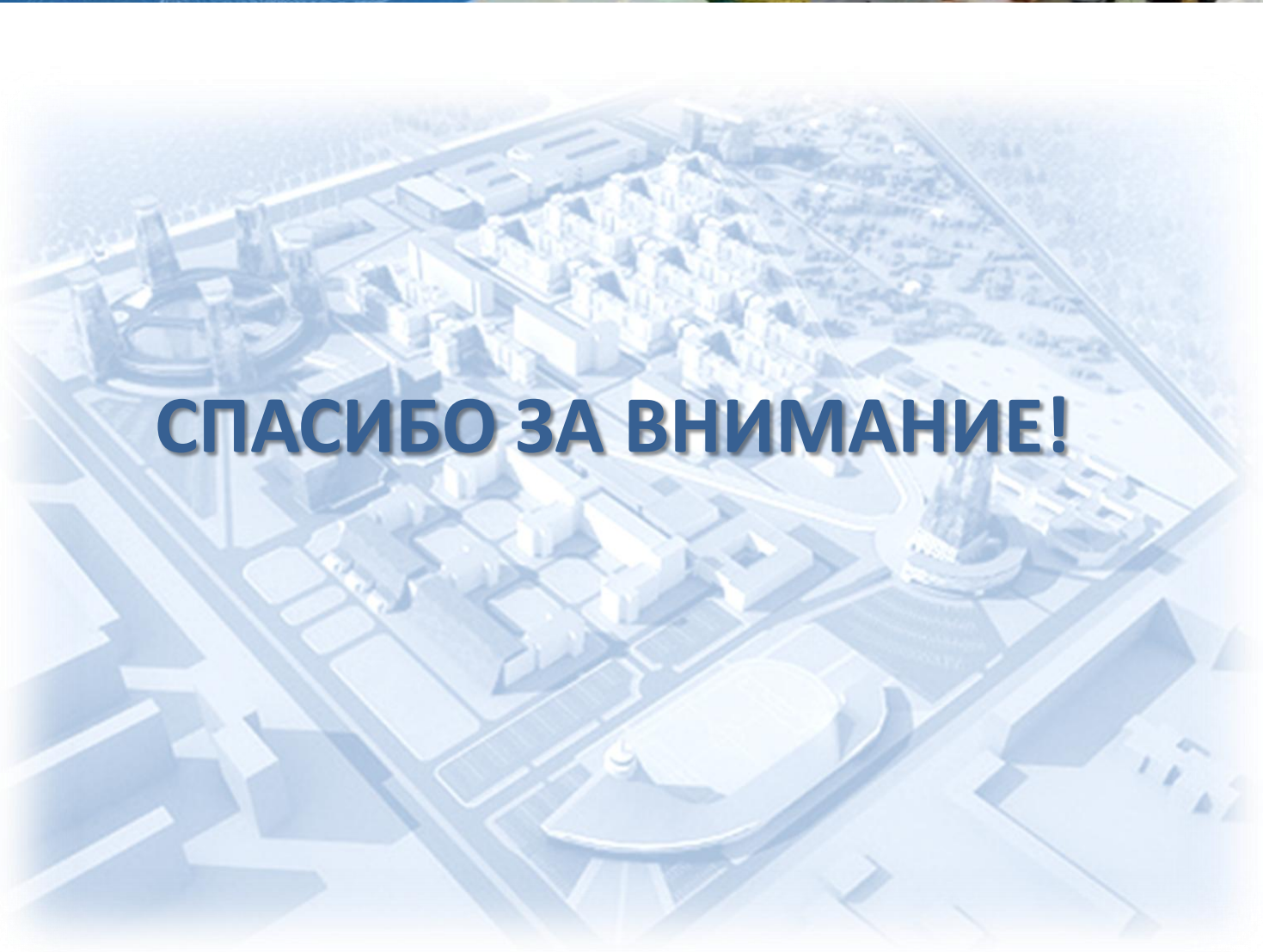
СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

- Включение экономической проработка и проекта в состав исходных данных.
- Проверка наличия или процедуры получения исходных данных до проектирования, указание ответственной стороны за сбор недостающих или неучтенных данных по ходу проектирования.
- Использование информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) при сборе исходных данных и в ходе проектирования.
- Взаимодействие Исполнителя с Заказчиком в ходе проектирования через ИСОГД как единый формат обмена данными. Сдача проекта на согласование уполномоченными органами власти в установленном электронном формате.



ПРИМЕР РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ ЗАВОДА «СЕРП И МОЛОТ»





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!