



Круглый стол – практикум: ‘ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА: КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ТРЕБОВАНИЯ НОРМАТИВОВ И ОЖИДАНИЯ ИНВЕСТОРОВ’

Руслана Туркенова

Апрель 2021

Ведущая компания в консалтинге, инжиниринге, технологическом проектировании и управлении проектами



Основана в 1945 году
в Гааге, Нидерланды



> 75% оборота –
Постоянные клиенты



35 офиса в 16 странах



С 2012 года входит в состав
Bilfinger



3,100 консультантов и
инженеров



www.tebodin.bilfinger.com

Присутствие в мире



Северо-Западная Европа

Бельгия, Нидерланды

Центральная и Восточная Европа

Чехия, Венгрия, Польша, Румыния,
Сербия, Россия, Украина, Словакия

Ближний Восток

Бахрейн, Оман, Катар, Саудовская Аравия,
ОАЭ, Египет

800 сотрудников
16 офисов
€33,4 млн. оборот в 2020 г.



Руслана Туркенова

Ведущий консультант

Градостроительство

- › Градостроительная проработка проекта создания индустриального парка
- › Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)

1

2

Энергообеспечение

- › Сложности, с которыми сталкиваются резиденты



Индустриальный парк типа 'гринфилд' (greenfield) - индустриальный парк, созданный на ранее незастроенном земельном участке, как правило, не обеспеченном инженерной и транспортной инфраструктурой на момент начала реализации проекта.



Индустриальный парк типа 'браунфилд' (brownfield) - индустриальный парк, созданный на основе ранее существующих предприятий или производственных объектов, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, в отношении которых, как правило, проводилась реконструкция и (или) капитальный ремонт.

Территория индустриального парка – совокупность смежных или расположенных не далее 2-х км друг от друга земельных участков, предназначенных для создания и развития индустриального парка, размещения его резидентов, инженерной и транспортной инфраструктуры и управляемых специализированной управляющей компанией.

Примечание: Земельные участки, предполагаемые к поэтапному освоению для целей развития индустриального парка, не обеспеченные необходимой инфраструктурой и не подготовленные для размещения резидентов не входят в территорию индустриального парка.

Этапы инвестиционного проекта (индустриального парка)

		ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ			ИНВЕСТИЦИОННАЯ		ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ
Ориентировочные сроки		Первичные исследования и выбор ЗУ	Создание Концепции	Подготовка и оформление инвестиционного проекта	Проектные работы	Строительно-монтажные работы	Эксплуатация и развитие ИП
		12 недель	14 недель	12 недель	40 недель	72 недели	-
Результат работ		Бизнес-кейс проекта	Бизнес план	Концепция ИП	Отчеты о проведении изысканий	Заключение о соответствии	Финансовая отчетность
		Due Diligence площадки (технический /экологический аудит)	Мастер-план	Пред инвестиционные соглашения с резидентами	Проектно-сметная документация	Разрешение на ввод в эксплуатацию	
		Юридический аудит		Разработка ППТ	Рабочая документация		
		Предварительные ТЭП проекта		Внесение изменений в генплан, ПЗЗ	Экспертиза проектной документации и изысканий		
					Разрешение на строительство		

Градостроительная проработка инвестиционного проекта

1

Анализ документов территориального планирования;
документов градостроительного зонирования;
документации по планировке территории

Схемы территориального планирования, генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории

2

Анализ категории и видов разрешенного использования

Выписки из ЕГРН, данные публичной кадастровой карты

3

Сведения о правах на земельные участки

Выписки из ЕГРН, данные публичной кадастровой карты

4

Сведения о расположении земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)

Карты территориального планирования, ГПЗУ, выписки из ЕГРН, данные публичной кадастровой карты, офиц. ответы

5

Объекты недвижимости, расположенные в границах участка

Выписки из ЕГРН, ГПЗУ, данные публичной кадастровой карты

6

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

Предварительные переговоры с ресурсоснабжающими организациями

7

Возможность подключения к улично-дорожной сети

Предварительные переговоры с собственниками автомобильных дорог

8

Анализ санитарно-защитных зон объектов резидентов и близлежащих объектов

Данные публичной кадастровой карты

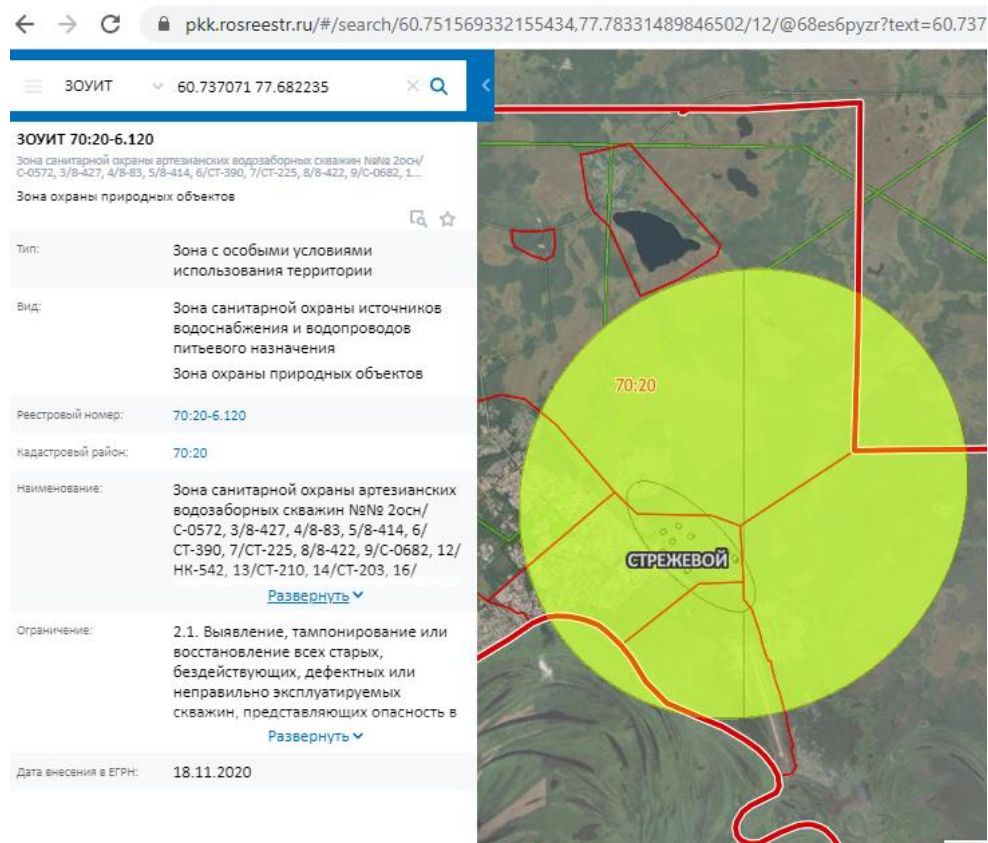
Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)

Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- зоны охраны, защитные зоны объектов культурного наследия;
- охранные зоны инженерных сетей
- охранный зона железных дорог;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- приаэродромная территория;
- зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны,
- охранный зона особо охраняемой природной территории;
- водоохранная (рыбоохранная) зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- санитарно-защитные зоны предприятий.

Полный перечень ЗООИТ приведен в ст. 105 ЗК РФ.

Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах ЗООИТ, у собственников земельных участков, арендаторов не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон.



← → ↻ 🗄️ pkk.rosreestr.ru/#/search/60.751569332155434,77.78331489846502/12/@68es6pyzr?text=60.737

☰ ЗООИТ 60.737071 77.682235 🔍

ЗООИТ 70:20-6.120
 Зона санитарной охраны артезианских водозаборных скважин №№ 2осн/С-0572, 3/8-427, 4/8-83, 5/8-414, 6/СТ-390, 7/СТ-225, 8/8-422, 9/С-0682, 1...

Зона охраны природных объектов 🔍 ☆

Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Зона охраны природных объектов
Реестровой номер:	70:20-6.120
Кадастровый район:	70:20
Наименование:	Зона санитарной охраны артезианских водозаборных скважин №№ 2осн/С-0572, 3/8-427, 4/8-83, 5/8-414, 6/СТ-390, 7/СТ-225, 8/8-422, 9/С-0682, 12/НК-542, 13/СТ-210, 14/СТ-203, 16/
Ограничение:	2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в
Дата внесения в ЕГРН:	18.11.2020

Развернуть ▼

Развернуть ▼

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООУИТ)

Зона минимальных расстояний магистрального кольцевого газопровода.
Процент пересечения: 39.9%



Охранная зона ЛЭП 110 кВ.
Процент пересечения: 3.4%



Охранная зона ЛЭП 35 кВ.
Процент пересечения: 1.4%



Зоны планируемого размещения транспортной развязки.
Процент пересечения: 5%



Где узнать о ЗОУИТ?

Заказать следующие документы:

- Выписки из ЕГРН
- Документы территориального планирования
- Градостроительные планы земельных участков
- Заключения о наличии/отсутствии объектов культурного наследия в границах земельных участков
- Справки о наличии/отсутствии особо охраняемых природных территорий в границах земельных участков
- Справки об отсутствии сведений о местах обитания (произрастания) видов растений и животных, занесенных в Красную книгу
- Справки о пересечении границ земель лесного фонда с границами земельных участков
- Заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участками
- Справки об отсутствии скотомогильников в районе размещения земельных участков
- Справки об отсутствии водоохранных зон в границах земельных участков
- Справки о наличии/отсутствии зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения



Санитарно-защитные зоны объектов резидентов

В СЗЗ ЛЮБЫХ ОБЪЕКТОВ

Запрещено размещение



- Санаториев
- Домов отдыха
- Стационарных лечебно-профилактических учреждений
- Жилых объектов

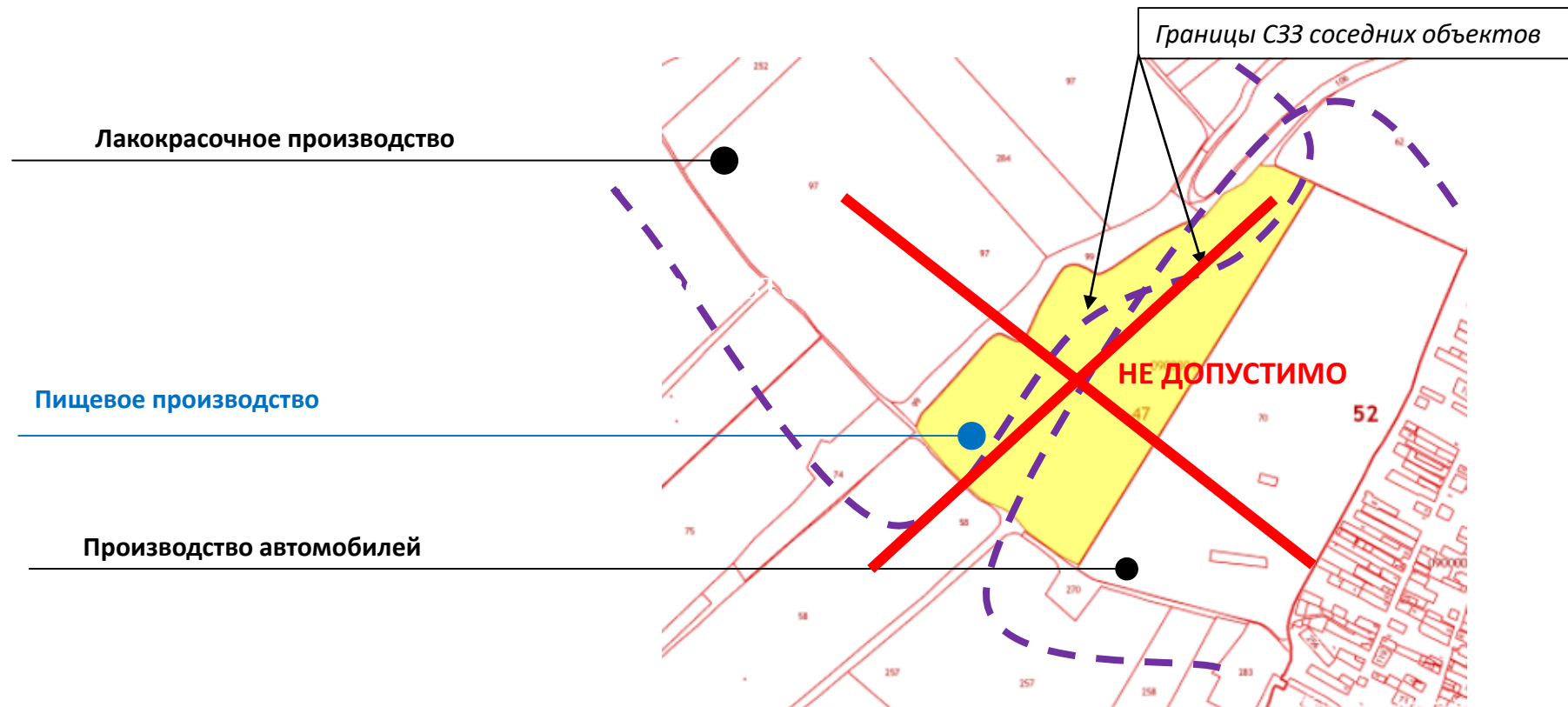
В СЗЗ ОТДЕЛЬНЫХ ОТРАСЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Запрещено размещение объектов
иной промышленности



- Производство лекарств
- Склады фармацевтики
- Объекты пищевой промышленности
- Склады продуктов питания
- Комплексы по питьевой воде

Санитарно-защитные зоны. Кейс: «Конфликт СЗЗ»



Санитарно-защитные зоны. Кейс: «Конфликт СЗЗ»

НЕ ДОПУСТИМО

Силосы для хранения зерна

Химическая /металлургическая /
строительная, иная непищевая
промышленность

Границы СЗЗ

Границы СЗЗ

П. 5.2 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 :

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности **не допускается** размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Функциональное зонирование индустриального парка



В составе индустриального парка выделяют функциональные зоны:

- Общественно-деловая;
- Производственная;
- Жилая (гостиницы) и т.д.

Сложности, с которыми сталкиваются резиденты:

- Проектирование инженерных коммуникаций Индустриального парка происходит параллельно, либо с небольшим опозданием с проектированием объектов резидентов. Это приводит порой к неоднократному пересмотру координат и отметок точек подключения к инженерным сетям индустриального парка.
- Организация канализации (в частности, ливневой) – не все индустриальные парки обеспечивают прием ливневых стоков в централизованную систему ливневой канализации. Резидентам необходимо предусмотреть самостоятельный сброс в водные объекты после очистки на локальных очистных сооружениях.



Градостроительство

- › Градостроительная проработка проекта создания индустриального парка
- › Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)

1

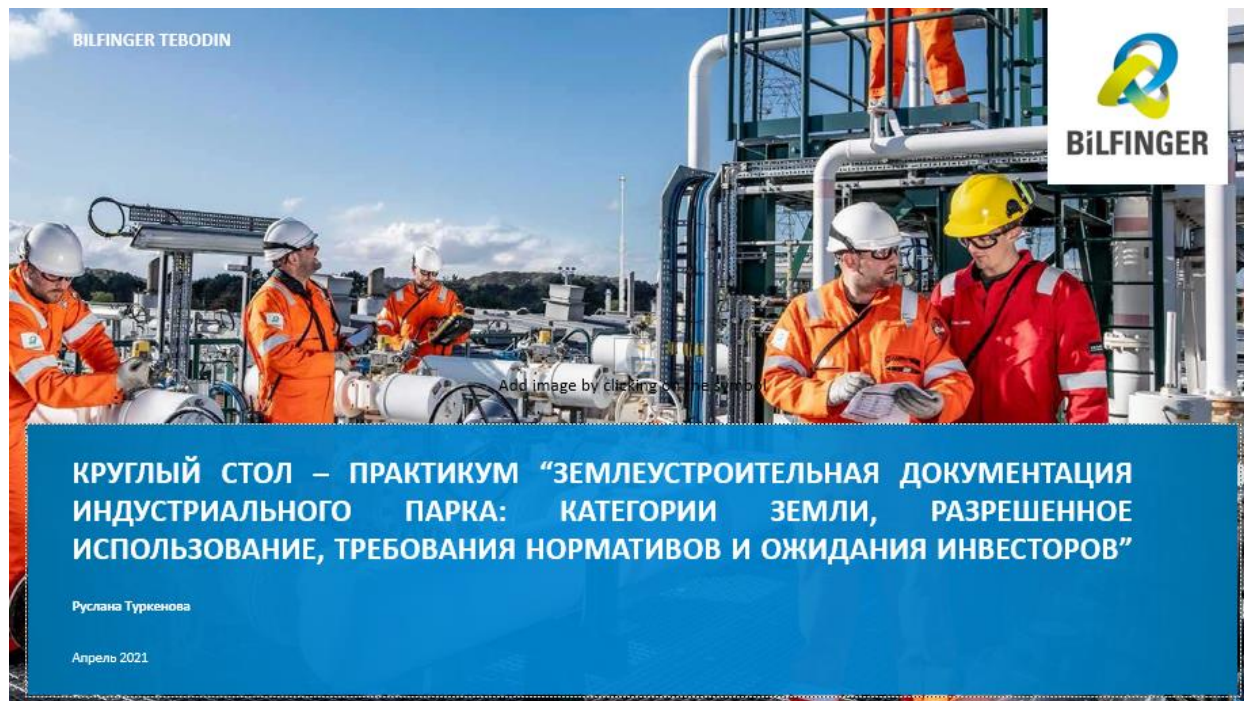


2

Энергообеспечение

- › Сложности, с которыми сталкиваются резиденты

Презентация



Брошюра по стоимости строительного объекта в России, 2020 – **NEW!**





Руслана Туркенова
Руководитель проектов

ruslana.turkenova@bilfinger.com

www.tebodin.bilfinger.com

тел.: + 7 495 258 80 58 | e-mail: info.ru@bilfinger.com

The contents of the information provided on the Webinar is for your general information and use only. By registering and logging onto a Webinar, the participant agrees to the following: personally identifiable information of the participants may be heard, seen, read, collected or used by Bilfinger Tebodin as the organiser and other Webinar participants – therefore this should be considered as the consent of the subject of the personal data for the processing of his / her personal data by Bilfinger Tebodin. Any communication or information transmitted during the Webinar, such as voice, live instant messaging displaying names of those intervening, and presentations, are available to the Webinar audience and are also recorded for Bilfinger Tebodin's further promotion and information purposes. Bilfinger Tebodin may further use the information available on the Webinar such as invitees lists, attendee logs, information on the Webinar subject matter and recordings thereof. The on-line provision and recording of Webinar is done by the software application Microsoft Teams. All parties accessing a Webinar agree that they do so subject to the terms and conditions of this software application, copies of which are available on written request. The content, views and information displayed are all of Bilfinger Tebodin intellectual property with an exclusive right of temporary use for a given audience. It can not be used or shared for marketing or commercial purposes or presented to the third parties without Bilfinger Tebodin written approval.