

Научная статья

Original article

УДК 004.01: 711.8

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_11_649

**ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ ЛИВНЕВОЙ
КАНАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА
FEATURES OF THE PREPARATION OF DOCUMENTATION FOR THE
PLANNING OF THE TERRITORY OF EXTERNAL STORM SEWER
NETWORKS FOR AN INDUSTRIAL PARK**



Одинцов Станислав Владимирович, к.геогр.н, доцент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Лошаков Александр Викторович, д. геогр.н. профессор кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Кипа Людмила Викторовна, ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Odintsov Stanislav Vladimirovich, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Loshakov Alexander Viktorovich, Doctor of Geographical Sciences Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Kipa Lyudmila Viktorovna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается вопрос о подготовке документов планирование территории для строительства сетей ливневой канализации в рамках законодательных и нормативных актов Российской Федерации. Так же рассмотрен вопрос правового регулирования в отношении линейных объектов при подготовке проекта планировки и проекта межевания на исследуемую территорию. Представлена информация с точки законодательного обзора понятия специальной выделенной территории под региональный индустриальный парк. Даны не большие издержки определений и понятий проекта межевания и проекта планировки. В качестве примера проведенный работ по данной тематике использовался подготовленный пакет документов для строительства ливневой канализации с необходимостью формирования земельных участков на основе проекта планировки и проекта межевания территории. В статье рассмотрена и проанализирована информация, отображенная в графической части проекта планировки и проекта межевания территории.

Abstract. This article discusses the issue of preparing documents for planning the territory for the construction of storm sewer networks in the framework of the legislative and regulatory acts of the Russian Federation. The issue of legal regulation in relation to linear objects was also considered in the preparation of a planning project and a land surveying project for the study area. Information is presented from the point of view of the legislative review of the concept of a special allocated territory for a regional industrial park. Not big costs of definitions and concepts of the surveying project and the planning project are given. As an example of the work carried out on this topic, a prepared package of documents for the construction of a storm sewer was used with the need to form land plots based on a planning project and a land surveying project. The article considers and analyzes the information displayed in the graphic part of the planning project and the land surveying project.

Ключевые слова: проект планировки территории, проект межевания территории, индустриальный парк, линейные объекты, земельные участки, сети ливневой канализации

Keywords: territory planning project, territory surveying project, industrial park, linear objects, land plots, storm sewer networks

В соответствии п. 12 ст. 3 Федеральным законом от 31.12.2014 N 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации" под индустриальным (промышленным) парком понимается совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства и управляемых управляющей компанией - коммерческой или некоммерческой организацией, созданной в соответствии с законодательством Российской Федерации [1].

Индустриальные парки представляют собой современные промышленные зоны, специальные территории и площадки, созданные для размещения на них промышленных производств резидентов. Арендатор получает не просто помещение, а целый комплекс, состоящий из промышленных объектов и обеспечивающих услуг, который необходим для запуска производства в кратчайшие сроки: имеются подведенные коммуникации и инженерные мощности, обеспечиваются технические условия ведения производственной деятельности и функционирует качественная промышленная инфраструктура и дорожная сеть. Это позволяет существенно снизить ряд издержек за счет более эффективной организации процессов производства, хранения и транспортировки продукции [2].

Вопрос правового регулирования линейных объектов до сих пор является одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве. Зачастую, процедуры предоставления земельных участков, предусмотренные действующим законодательством, не учитывают особенности конструкции и способы размещения линейных объектов.

Отсутствие в законодательстве единого и четкого определения понятию «линейный объект» существенно затрудняет регулирование земельно-имущественных отношений. Основной проблемой также остается достаточно большое количество нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по поводу отдельных видов линейных объектов [3].

Так, согласно пункта 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) (далее ГрК РФ) под линейными объектами понимаются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [4].

В качестве инструмента комплексного освоения территории в соответствии с законодательной базой в области землеустройства и кадастра выступает документация по планировке территории.

Для кадастровой деятельности, утвержденный проект выступает основанием для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, к примеру, для размещения линейных объектов [5].

С целью строительства или реконструкции линейного объекта, а также получения разрешения на строительство необходимо руководствоваться установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории

В проекте планировки фиксируются компоненты планировочной структуры, их дальнейшее изменение, указываются участки, которые будут задействованы под возведение различных зданий. Данный проект позволяет, в первую очередь, продумать застройку земли с учетом уже находящихся на ней строений. Проект планировки имеет основную часть в составе которой чертежи исследуемой местности и материалы по обоснованию содержащие описания и обоснования положений параметров планируемой территории.

Проект межевания, известный как ПМТ, позволяет установить пределы территории, а также определить расположения границ и площади

образуемого или изменяемого земельного участка. Обязательным компонентом данного типа документа считается топографический план, фиксирующий, где начинаются участки, принадлежащие другим собственникам. Основу ПМТ составляет аналитический материал формирования земельных участков и графические данные имеющие четкий масштаб создания схем.

Правила подготовки документации по планировке территории, является решение уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации.

Таким образом, обоснование границ земельного участка под размещение линейного объекта, со всеми сопутствующими согласованиями, выполняется на стадии разработки и утверждения проекта планировки, являющегося исходными данными для разработки проектной документации.

В качестве примера рассмотрим документацию по планировке территории объекта индустриального парка для строительства наружных сетей ливневой канализации. Зона планируемого размещения линейного объекта находится в черте города.

Протяженность планируемой сети ливневой канализации – 405 метров, диаметр – 315 мм, начальная точка - проектируемые Очистные сооружения ливневой канализации $Q=4 \times 50$ л/с, конечная – сброс очищенных стоков в существующий канал. Для размещения сети канализации необходимо образовать два земельных участка общей площадью 7341 м² (Рис. 1).

Согласно статье 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, в

связи с этим, предельные параметров застройки территории в границах зоны планируемого размещения проектируемого объекта капитального строительства не предусмотрены.

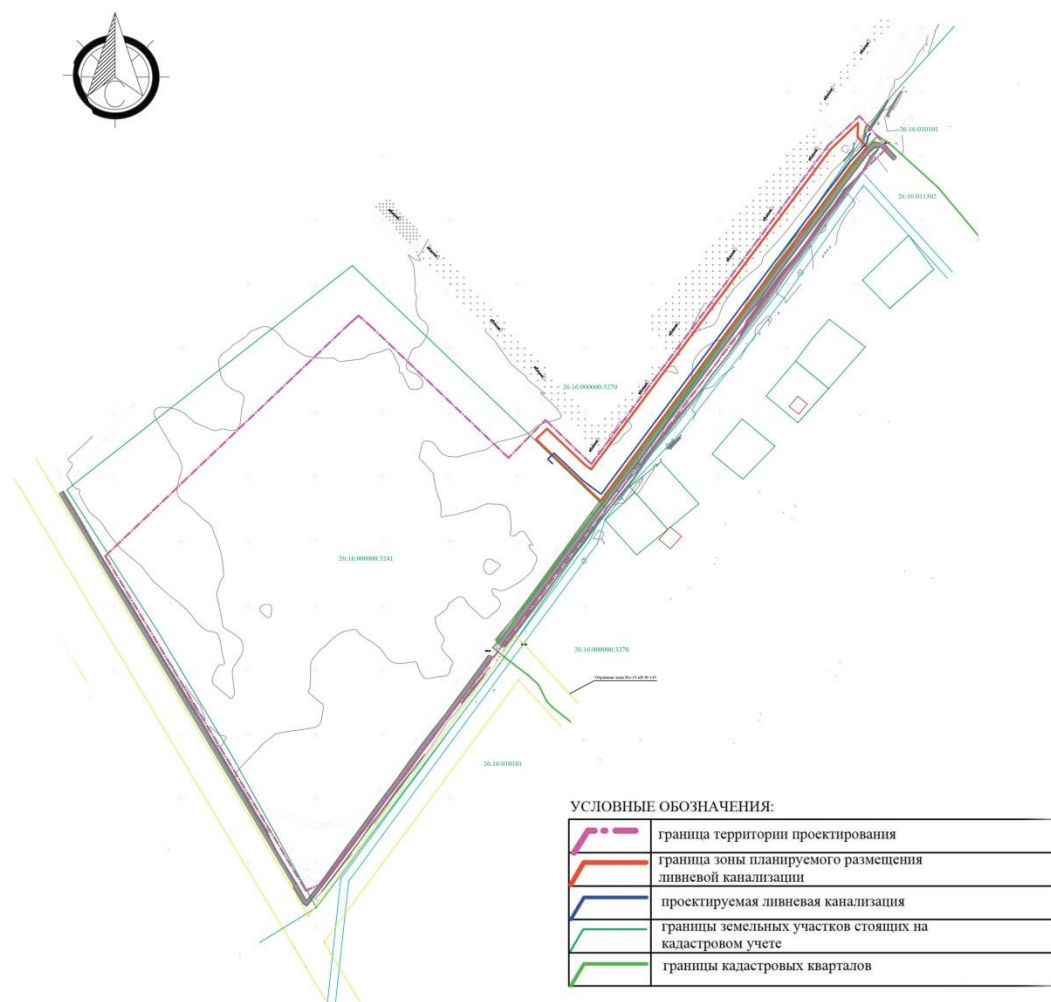


Рисунок 1. **Материалы по обоснования проекта межевания территории**

Согласно статье 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, в связи с этим, предельные параметров застройки территории в границах зоны планируемого размещения проектируемого объекта капитального строительства не предусмотрены.

На проектируемой территории планируется расположение красных линий. Данные красные линии разработаны настоящим проектом планировки и отражены в графической части настоящего проекта планировки территории (Рис. 2)

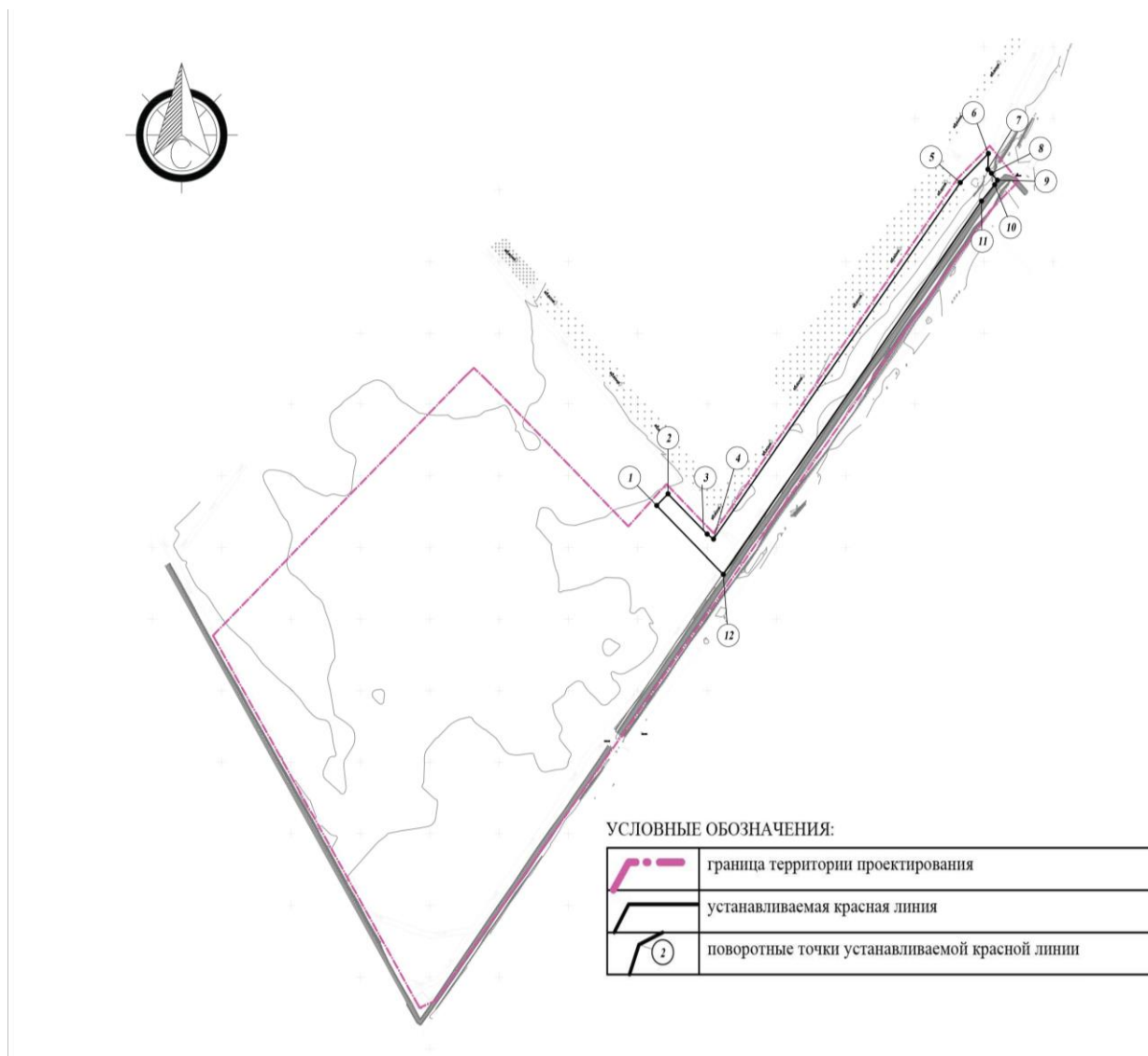


Рисунок 2. Чертеж красных линий в проекте планировки территории

Неотъемлемой частью подготовки графической части проект планировки территории является схема зон с особым условием использования. Охранная зона питьевого водоснабжения, хозяйственно-бытового водоснабжения и канализации представляет собой зону с особыми условиями использования территорий в виде полосы шириной не менее двух

метров с каждой стороны и устанавливается после завершения строительства сооружения (Рис. 3).

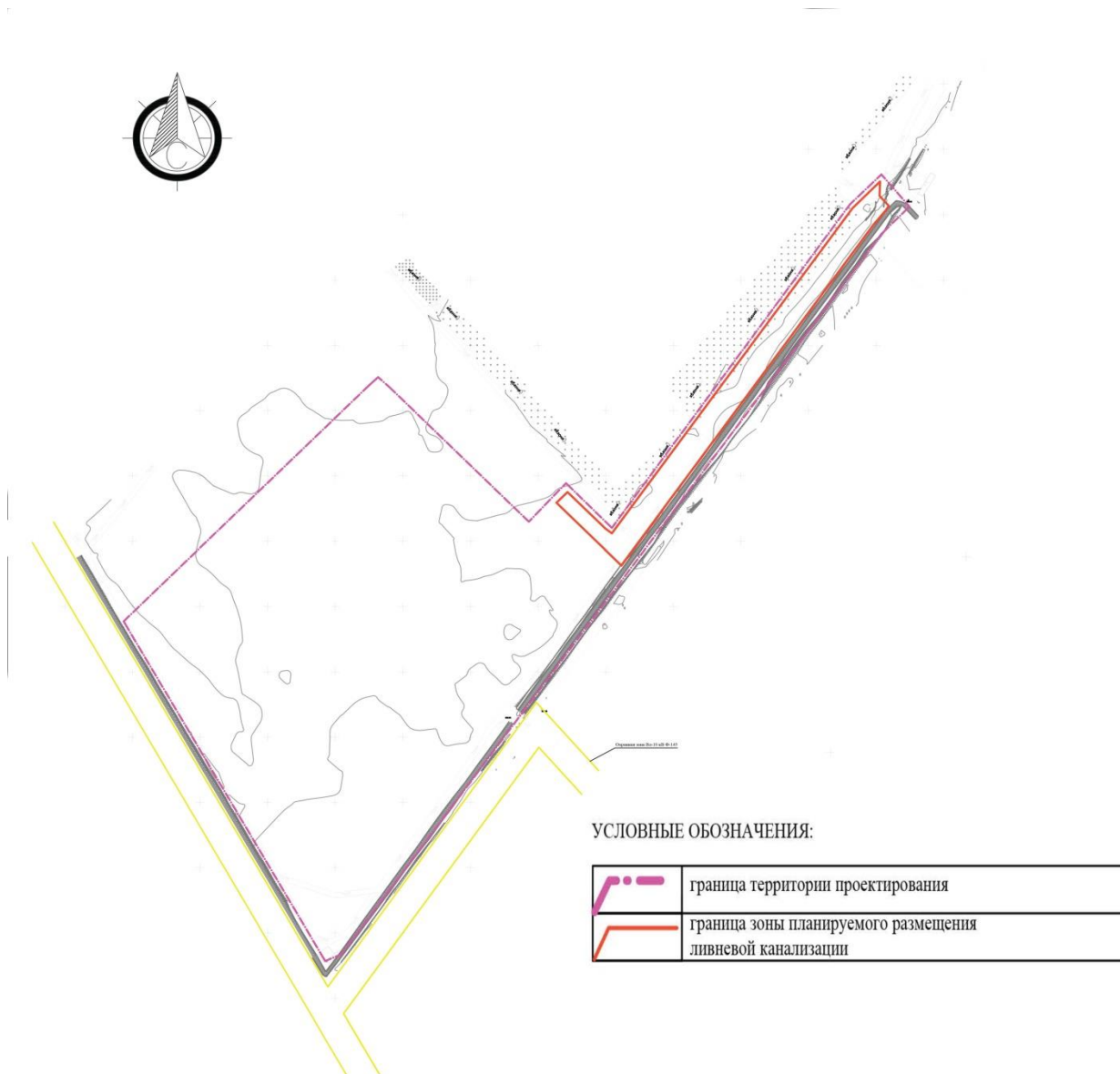


Рисунок 3. Границы зон с особым использованием территории

Согласно сведения градостроительного зонирования правил землепользования и застройки проектируемая территория расположена в производственной зоне (ПК-3 – производственно-коммунальные объекты III типа) (Рис. 4).

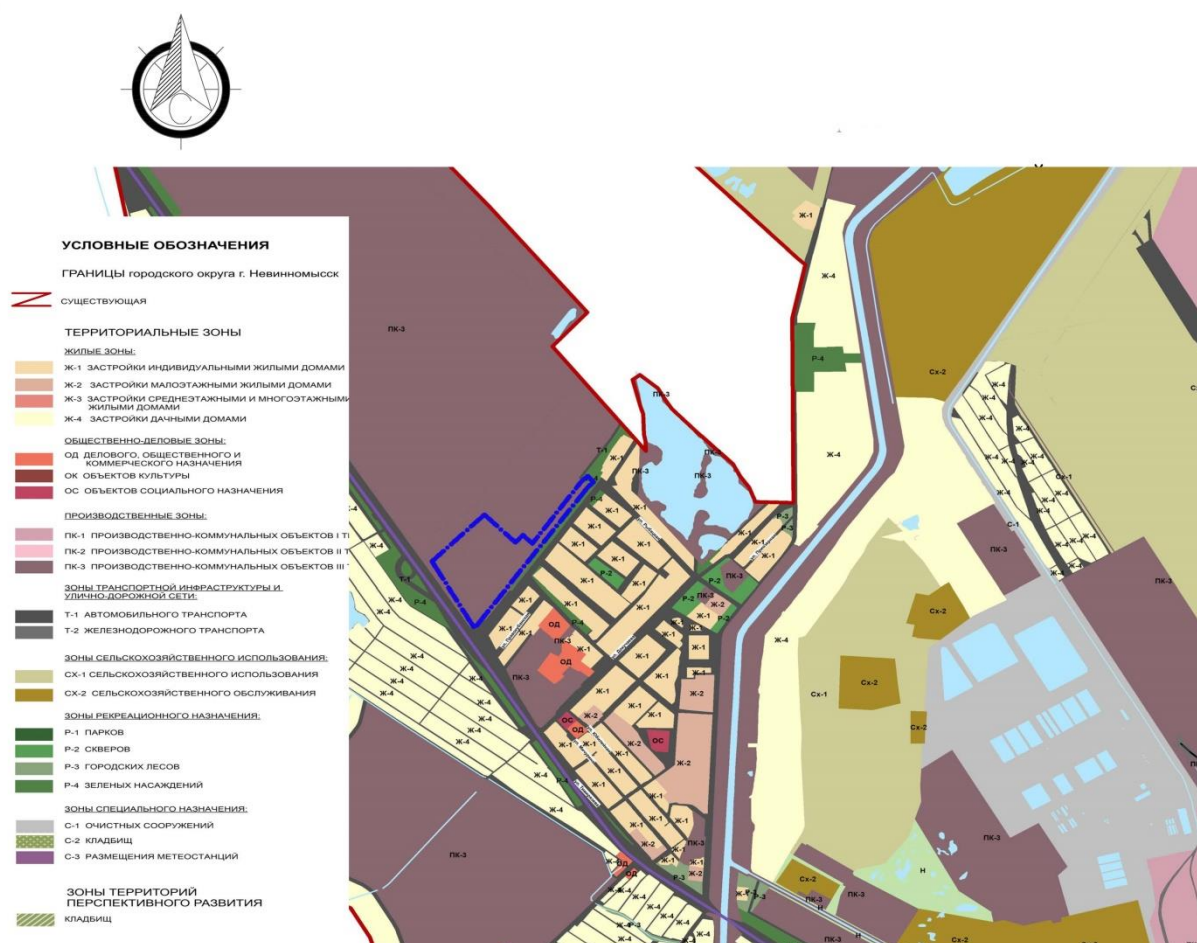


Рисунок 4. Схема распределения планировочной структуры

Следует отметить, что проектом не предусмотрена необходимость осуществления мероприятий по сохранению объектов капитального строительства, планируемых к строительству, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов, ввиду их отсутствия.

Так же из проведенных обследований выяснилось, что объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия и в схемы территориального планирования в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют, выявленные объекты культурного наследия на местности в результате проведения полевых работ отсутствуют, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Необходимо учесть размещение линейных объектов может оказывать прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду и должно осуществляться в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды.

Необходимость осуществления мероприятий по охране окружающей среды в период строительства должна быть предусмотрена при разработке проектной документации на линейный объект с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

ПШТ и ПМТ принадлежат к разряду градостроительной документации и необходимы при организации предварительной подготовки застроенного или незастроенного земельного участка к строительству. Они также выполняют и единую функцию – системную организацию строительства, что имеет весомое значение в случае реализации масштабных проектов [6].

Список источников

1. Российская Федерация. Законы. О промышленной политике в Российской Федерации [принят Гос. Думой 31.12.2014] // Собрание законодательства РФ 2015, N 1 (часть I), ст. 41.
2. Кармова Д. А. Индустриальные (промышленные) парки в современной России // Глобальные тенденции и перспективы цифровизации экономики, образования и науки: сборник материалов Международной научно-практической конференции, Ставрополь, 19-20 мая 2021 года. Ставрополь: Издательство «АГРУС», 2021. С. 323-325.
3. Блюмова А.В. Особенности предоставления земельных участков в аренду для размещения линейных объектов // Форум молодёжной науки. – 2021. № 5. С. 7-11.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [принят Гос. Думой 22.12.2004] // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (ч.1). ст. 16.

5. Земельное право: учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Н.А. Волкова [и др.]. – 7-е изд. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 359 с. Текст: непосредственный.
6. Смирнова Д. О., Ильиных А. Л. Некоторые вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровой деятельности // Интерэкспо Гео-Сибирь 2022 №. 1 Т. 7 С. 122-129.

References

1. Rossijskaya Federaciya. Zakony`. O promy`shlennoj politike v Rossijskoj Federacii [prinyat Gos. Dumoj 31.12.2014] // Sobranie zakonodatel`stva RF 2015, N 1 (chast` I), st. 41.
2. Karmova D. A. Industrial`ny`e (promy`shlenny`e) parki v sovremennoj Rossii // Global`ny`e tendencii i perspektivy` cifrovizacii e`konomiki, obrazovaniya i nauki: sbornik materialov Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Stavropol`, 19-20 maya 2021 goda. Stavropol`: Izdatel`stvo «AGRUS», 2021. S. 323-325.
3. Blyumova A.V. Osobennosti predstavleniya zemel`ny`x uchastkov v arendu dlya razmeshheniya linejny`x ob`ektov // Forum molodyozhnoj nauki. – 2021. № 5. S. 7-11.
4. Rossijskaya Federaciya. Zakony`. Gradostroitel`ny`j kodeks Rossijskoj Federacii [prinyat Gos. Dumoj 22.12.2004] // Sobranie zakonodatel`stva RF. 2005. N 1 (ch.1). st. 16.
5. Zemel`noe pravo: uchebnik dlya samostoyatel`noj raboty` studentov yuridicheskix vy`zov, obuchayushhixsya po distancionnoj forme obrazovaniya / N.A. Volkova [i dr.]. – 7-е изд. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 359 с. Текст: непосредственный.
6. Smirnova D. O., Il`iny`x A. L. Nekotory`e voprosy` podgotovki proekta planirovki i proekta mezhevaniya territorii v kadaastrovoj deyatel`nosti // Intere`kspo Geo-Sibir` 2022 №. 1 Т. 7 С. 122-129.

Для цитирования: Одинцов С.В., Лошаков А.В., Кипа Л.В. Особенности

Московский экономический журнал. № 11. 2022

Moscow economic journal. № 11. 2022

подготовки документации по планировке территории наружных сетей
ливневой канализации для индустриального парка // Московский
экономический журнал. 2022. №11. URL: [https://qje.su/nauki-o-
zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2022-19/](https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2022-19/)

© *Одинцов С.В., Лошаков А.В., Купа Л.В. 2022. Московский экономический
журнал, 2022. №.11.*