



443099, г. Самара,
ул. Фрунзе 62/64
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26
8 (846) 340-12-96
8 (846) 340-12-97

Заказчик: АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти»

Подрядчик: ООО «Теплотехсервис»

Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти»

**Проект планировки территории. Основная часть
(утверждаемая часть)
Том 1**

ПП-25096. ППТ-ОЧ

2025

Р/сч 40702810800020001008
В АО АКБ «ГАЗБАНК»
К/сч 30101810400000000863
ИНН 6367653862

КПП 631701001
БИК 043601863
ОГРН 1036302395579

www.ttserviz.ru





443099, г. Самара,
ул. Фрунзе 62/64
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26
8 (846) 340-12-96
8 (846) 340-12-97

Заказчик: АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти»

Подрядчик: ООО «Теплотехсервис»

Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти»

**Проект планировки территории. Основная часть
(утверждаемая часть)**

Том 1

ПП-25096. ППТ-ОЧ

ГИП

Русаков П.С.

Заместитель директора

Иванова М.Г.

2025

Р/сч 40702810800020001008
В АО АКБ «ГАЗБАНК»
К/сч 30101810400000000863
ИНН 6367653862

КПП 631701001
БИК 043601863
ОГРН 1036302395579

www.ttserviz.ru



Ив.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

№ тома	Шифр	Наименование разделов	Примечание
1	ПП-25096. ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть».	Утверждаемая часть
		Проект планировки территории. Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории».	
		Проект планировки территории. Раздел 3 «Положение об очередности планируемого развития территории».	
2	ПП-25096-ППТ. МО	Проект планировки территории. Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».	Материалы по обоснованию
		Проект планировки территории. Раздел 5 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».	
3	ПП-25096-ПМТ-ОЧ	Проект межевания территории.	Утверждаемая часть
	ПП-25096-ПМТ-МО	Проект межевания территории.	Материалы по обоснованию.
4	Инженерные изыскания		
4.1	ПП-20078-ИГДИ	Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий	
4.2	ПП-20078-ИГИ	Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий	
4.3	ПП-20078-ИЭИ	Технический отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий	
4.4	ПП-20078-ИГГИ	Технический отчёт по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий	

ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ».....	4
1.1. Чертеж красных линий	4
1.2. Чертеж планировки территории	4
РАЗДЕЛ 2 «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»	13
2.1. Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории.....	13
2.2. Цели выполнения работ по корректировке	13
2.3. Цель создания ОЭЗ	14
2.4 Основные характеристики проектируемой территории.....	14
2.4.1 Планировочные ограничения.....	16
2.4.2 Функциональное зонирование ОЭЗ	18
2.4.3 Санитарное зонирование территории	19
2.4.4 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения	20
2.4.5 Размещение объектов капитального строительства на территории ОЭЗ.....	20
2.4.6 Улично-дорожная сеть, благоустройство и транспортное обслуживание территории	20
2.4.7 Водоснабжение и водоотведение	20
2.4.8 Система газоснабжения.....	20
2.4.9 Расчетные инженерные показатели особой экономической зоны (тепло, электроэнергия, связь)	20
2.4.10 Вертикальная планировка	20
РАЗДЕЛ 3 «ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»	21

РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»

1.1. Чертеж красных линий

1.2. Чертеж планировки территории



Примечание:
каталог координат поворотных точек границ красных линий
прибеден на листе 4

[illegible]

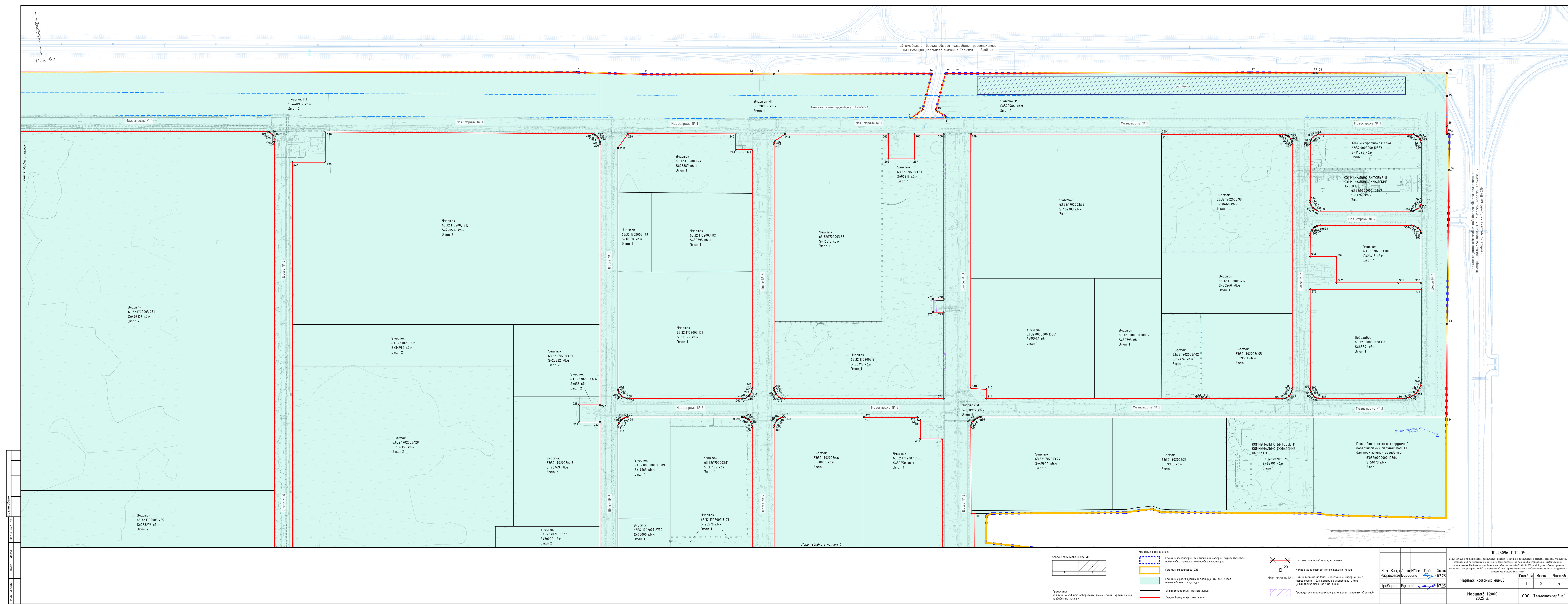
	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
	Границы территории ОЗЗ
	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
	Устанавливаемые красные линии
	Существующие красные линии

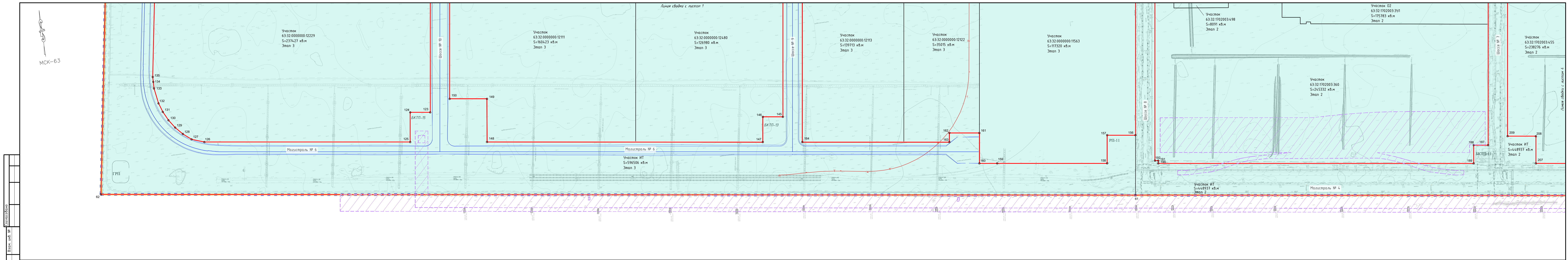
—

	Красные линии подлежащие отмене
	Номера характерных точек красных линий
Магистраль №1	Пояснительные надписи, содержащие информацию о территориях, для которых установлены устанавливаются красные линии
	Границы зон планируемого размещения

00 25006 00T 01

III-25096, IIII-04			
Документация по планировке территории проект нежелезнодорожной территории в составе проекта планировки территории по территории населенного пункта в документах по планировке территории, утвержденных распоряжением Правительства Свердловской области от 08.03.2018 № 004-ап утвержденных органами планировки территории области экономическому, социальному, производственному и иным на территории городского округа Тисюль.			
Дата	Страница	Лист	Листов
07.25		1	4
07.25	Чертеж красных линий		
Масштаб 1:2000 2025 г.		000 "Теплотехсервис"	





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



Примечание:
каталог координат поворотных точек границ красных линий
приведен на листе 4.

- Условные обозначения:
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - Границы территории ОЗЗ
 - Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
 - Устанавливаемые красные линии
 - Существующие красные линии
 - Красные линии подлежащие отмене
 - Нанера характерных точек красных линий
 - Пояснительные надписи, содержащие информацию о территориях, для которых установлены и (или) устанавливаются красные линии
 - Границы зон планируемого размещения линейных объектов

Изм.	Колп.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработан	Бародина	3	07.25	Русаков	07.25
Проверил	Русаков				

ПП-25096. ППТ-04

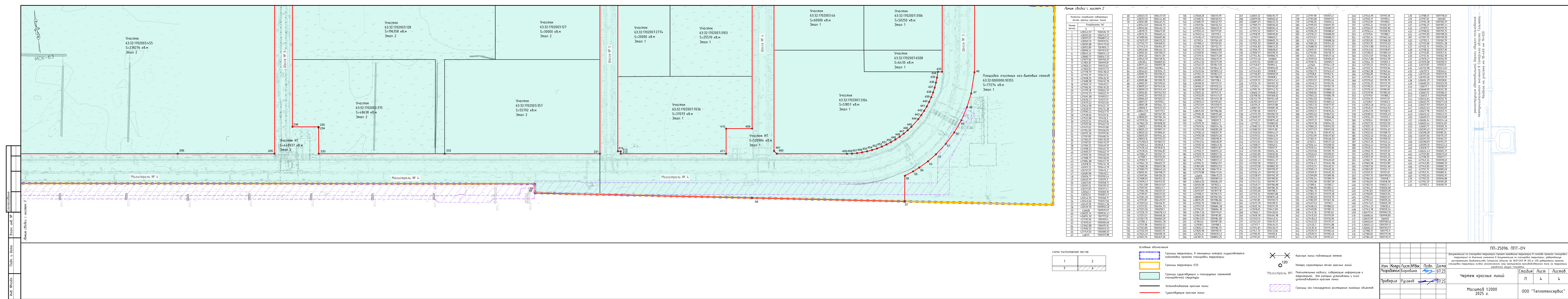
Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) по вношению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти»

Чертеж красных линий

Масштаб 1:2000
2025 г.

Лист	Лист	Лист
П	3	4

000 "Теплотехсервис"



2025 2.	
---------	--

МСК-63

автомобильная дорога общего пользования регионального
или межмуниципального значения Тольятти - Рязань

Участок ИТ
S=448937 кв.м
Этап 2

Участок ИТ
S=520984 кв.м
Этап 1

Участок ИТ
S=520984 кв.м
Этап 1

Административная зона
63:32:0000000:10353
S=14396 кв.м
Этап 1

КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ И
КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ
ОБЪЕКТЫ
63:32:0000000:10347
S=17766 кв.м
Этап 1

Участок
63:32:1702003:100
S=21415 кв.м
Этап 1

Водоотбор
63:32:0000000:10354
S=45891 кв.м
Этап 1

Площадка очистных сооружений
поверхностных сточных вод, ПП
для подключения резидента
63:32:0000000:10364
S=50199 кв.м
Этап 1

реконструкция автомобильной дороги общего пользования
муниципального значения в Самарской области Тольятти -
Рязань на участке км 18+400 км 19+000

ПС1
ПС2

ПС1
ПС2

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЛИСТОВ

1	2
3	4

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Границы территории ОЗЗ
- Границы зоны планируемого размещения железной дороги
- Обозначение красных линий, нанесенных с Чертежа красных линий
- Границы планировки к размещению парковок
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов
- Границы планировки к размещению автомобильных дорог
- Техническая зона существующих водотоков
- Границы сервитута, публичных сервитута, для размещения инженерных сетей, выходящих за границу ОЗЗ
- Границы зоны планового контроля

Зона производственных объектов

- ПОДЗОНА "АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ"
- ПОДЗОНА "КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ"
- ПОДЗОНА "ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ"
- ПОДЗОНА "ОБЪЕКТЫ ТАМОЖНИ"

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- ПОДЗОНА "ИНЖЕНЕРНЫЕ ОБЪЕКТЫ"
- ПОДЗОНА "ИНЖЕНЕРНЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ"

Примечание:

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, существующих и планируемых границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

ПМ-25096. ПМТ-04

Информация о территории: территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположена в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.

Чертеж планировки территории

Стадия Лист Листов

П 2 4

Масштаб 1:2000

2025 г.

ООО "Тепломехсервис"

МСК-63

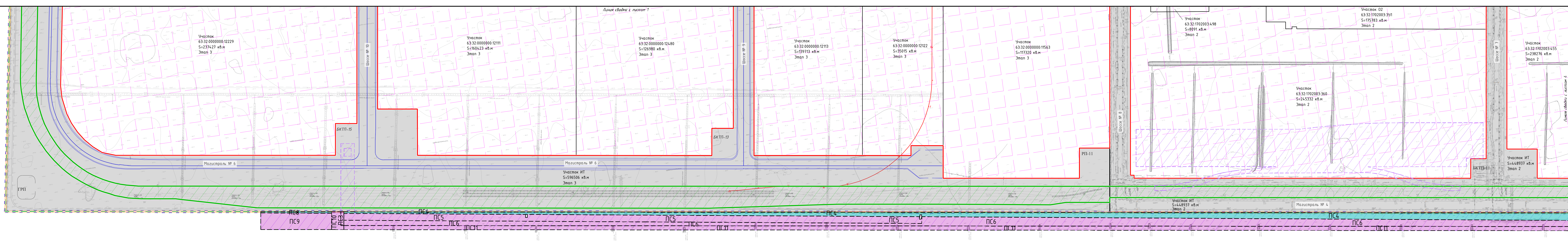


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЛИСТОВ

1	2
3	4

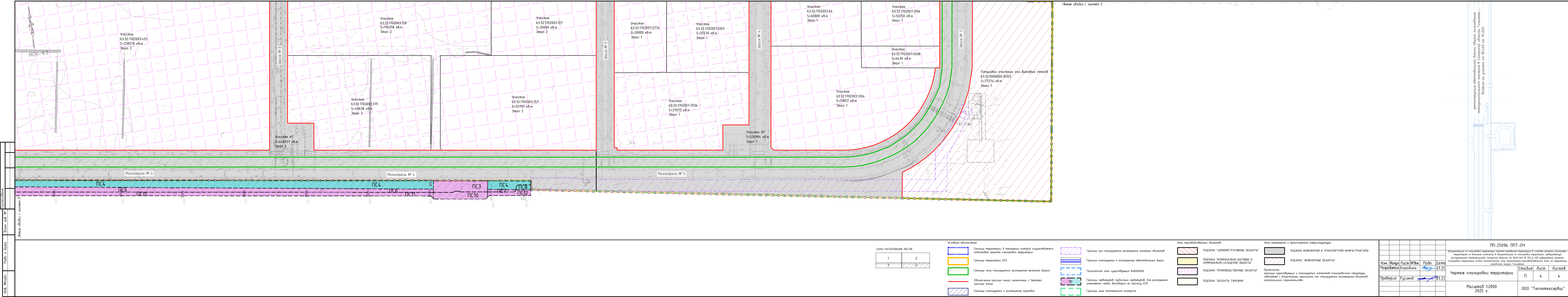
- Условные обозначения:
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - Границы территории ОЗЗ
 - Границы зоны планируемого размещения железной дороги
 - Обозначение красных линий, нанесенных с Чертежа красных линий
 - Границы планируемых к размещению парковок
 - Границы зон планируемого размещения линейных объектов
 - Границы планируемых к размещению автомобильных дорог
 - Техническая зона существующих водоводов
 - Границы сервитута, публичных сервитутов, для размещения инженерных сетей, выходящих за границу ОЗЗ
 - Границы зоны таможенного контроля

- Зона производственных объектов
- ПОДЗОНА "АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ"
 - ПОДЗОНА "КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ"
 - ПОДЗОНА "ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ"
 - ПОДЗОНА "ОБЪЕКТЫ ТАМОЖНИ"

- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- ПОДЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - ПОДЗОНА "ИНЖЕНЕРНЫЕ ОБЪЕКТЫ"
- Примечание: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, совпадают с допустимыми границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработан	Бородина	3	07.25		07.25
Проверил	Русак				07.25

ПП-25096. ППТ-04		
Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) по вынесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти»		
Чертеж планировки территории	Лист	Листов
П	3	4
Масштаб 1:2000 2025 г.		
ООО "Теплотехсервис"		



РАЗДЕЛ 2 «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»

2.1. Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории

Документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти», с внесенными изменениями, утвержденными Распоряжением Правительства Самарской области № 628-р от 15.12.2020, Распоряжением Правительства Самарской области № 141-р от 19.04.2022, Распоряжением Правительства Самарской области № 529-р от 14.09.2022, подготовлена на основании:

– договора от 29.04.2025 № ПП-25096;

– приказа министерства градостроительной политики Самарской области от 02.07.2025 № 119-п «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории в составе проекта планировки территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти»».

Правовой основой создания особых экономических зон является Федеральный Закон Российской Федерации «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» № 116-ФЗ от 22 июля 2005 г.

2.2. Цели выполнения работ по корректировке

Настоящая документация по планировке территории разработана для достижения следующих целей:

1. Корректировка границ земельных участков под строительство объектов транспортной инфраструктуры особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территории городского округа Тольятти Самарской области (далее – ОЭЗ).

2. В связи с проектированием автомобильной дороги «Реконструкция автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения в Самарской области Тольятти – Ягодное на участке км 18+460 км 19+020, расположенной в г.о. Тольятти и муниципальном районе Ставропольский» (далее – автомобильная дорога Тольятти – Ягодное), корректируется земельный участок с кадастровым номером 63:32:1702003:473 в районе примыкания к указанной автомобильной дороге по Шоссе №1.

3. Предусматривается установление публичного сервитута в целях устройства примыкания по Магистральной № 2 к автомобильной дороге Тольятти – Ягодное для обеспечения транспортного движения.

4. Предусматривается установление публичного сервитута в целях устройства примыкания к автомобильной дороге Тольятти – Ягодное для обеспечения транспортировки негабаритной продукции с территории ООО «Проекты зеленой энергетики».

5. Предусматривается установление публичного сервитута в целях устройства примыкания для обеспечения оперативного пересечения границы зоны таможенного контроля в случае возникновения пожара и чрезвычайной ситуации на прилегающих к ОЭЗ территориях со стороны Магистралей № 4 на ПК 33+29,0.

6. В связи с производственной необходимостью корректируется зона таможенного контроля.

7. В целях обеспечения дополнительного развития инфраструктуры железнодорожного пути необщего пользования, предусматривается дополнительную полосу отвода в северо-западной части ОЭЗ вдоль Шоссе № 11.

8. Корректируются границы функциональной зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

- подзона «Инженерные объекты»;
- подзона инженерной и транспортной инфраструктуры».

9. Корректируются границы функциональной зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

- подзона «Административные объекты»;
- подзона «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты»;
- подзона «Объекты таможни»;
- подзона «Производственные объекты».

10. Корректируются красные линии.

11. Дополняется информация о сервитутах/публичных сервитутах, существующих и подлежащих установлению.

Параметры, значение которых не затронуты настоящей документацией, содержащиеся в проекте планировки территории, утверждённом распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти», с внесенными изменениями, утвержденными Распоряжением Правительства Самарской области № 628-р от 15.12.2020, Распоряжением Правительства Самарской области № 141-р от 19.04.2022, распоряжения Правительства Самарской области от 14.09.2022 № 529-р остаются неизменными и не приведены в данном проекте.

2.3. Цель создания ОЭЗ

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4 Основные характеристики проектируемой территории

ОЭЗ создана на территории муниципального района Ставропольский Самарской области, на основании Соглашения о создании на территории муниципального района Ставропольский Самарской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа от 10.09.2010 № 16997-ОС/Д25 (далее – Соглашение о создании ОЭЗ).

Согласно принятого Закона Самарской области от 06.04.2020 № 37-ГД «О внесении изменений в законодательные акты Самарской области, устанавливающие границы муниципальных образований на территории Самарской области», постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2020 № 805 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2010 № 621», изменилось наименование и территориальная принадлежность ОЭЗ.

В настоящее время территория ОЭЗ, расположена в границах городского округа Тольятти Самарской области и имеет смежные границы с муниципальным районом Ставропольский Самарской области.

Выбор земельного участка под территорию ОЭЗ является оптимальным для ее размещения в связи с тем, что, с одной стороны, территория ОЭЗ обеспечена за счет существующих мощностей возможностью использования практически всех видов инфраструктур и ресурсов, с другой стороны, обеспечение ОЭЗ трудовыми ресурсами может осуществляться как за счет трудового потенциала муниципального района Ставропольский, так и за счет мощнейшего потенциала городского округа Тольятти.

Границы и площадь (643 га) территории ОЭЗ определены в соответствии с дополнительным соглашением от 07.04.2022 № С-86-СГ/Д14 к Соглашению о создании ОЭЗ.

Границы ОЭЗ внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в виде зоны с особыми условиями использования территории, присвоен учетный номер 63:32.31.1.

Функциональное зонирование ОЭЗ определено документацией по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р, с внесенными изменениями, утвержденными распоряжениями Правительства Самарской области от 19.04.2022 № 141-р, от 14.09.2022 № 529-р.

Земельные участки, составляющие территорию ОЭЗ по категории земель, относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

На площадке имеются не действующие оросительные каналы с бетонными стенками глубиной от 1.0 до 2.5 м. и канавы.

Поверхность участка относительно ровная с пологим уклоном в сторону р. Волга. Абсолютные отметки поверхности варьируют в пределах 65.17-67.67 м.

В настоящее время растет спрос инвесторов на площадки, обеспеченные необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой для создания нового производства.

Учитывая указанные тенденции, в соответствии с распоряжением Правительства Самарской области от 06.08.2019 № 731-р в границах ОЭЗ создан индустриальный (промышленный) парк с целью предоставления резидентам готовых производственных помещений в аренду.

Параметры индустриального парка «Тольятти» определены Соглашением от 28.08.2019 № 60 «О взаимодействии в сфере создания и развития индустриального (промышленного) парка, созданного по инициативе Правительства Самарской области в границах особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территории городского округа

Тольятти Самарской области», заключенным между Министерством экономического развития и инвестиций Самарской области и АО «ОЭЗ ППТ «Тольятти».

Индустриальный парк «Тольятти» располагается на земельных участках общей площадью 153,66 га (I, II, III очередь территории ОЭЗ), относящихся к подзоне «Участки застройки резидентами ОЭЗ», зоны производственных объектов.

Земельные участки, на которых размещены объекты административной, коммунальной, таможенной, разгрузочной зоны, зоны пожарного депо, инженерных сооружений, в территорию индустриального парка не включены. Однако, это не препятствует резидентам индустриального парка в пользовании этими объектами ОЭЗ.

Территория Индустриального парка «Тольятти» полностью обеспечена объектами инфраструктуры, в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков», за счет объектов инфраструктуры ОЭЗ (I, II очереди).

На сегодняшний момент освоено две очереди строительства ОЭЗ. Осуществлено строительство объектов инфраструктуры, территория практически полностью заполнена резидентами.

В связи с этим, возникла необходимость освоения III очереди строительства.

2.4.1 Планировочные ограничения

Вдоль северной стороны площадки проходит асфальтированная дорога автомобильная дорога Тольятти – Ягодное, вдоль западной стороны расположена автомобильная дорога «Обход г. Тольятти с мостовым переходом через р. Волгу в составе международного транспортного маршрута «Европа – Западный Китай» (II Этап)».

В северной части площадки проходит пять нитей водоводов, диаметром 1200 мм с глубиной заложения 1.8-2.5м, расстояние от которых до борта проезжей части проектируемой дороги составляет 2м, со СП 42.13330.2016 «Градостроительство». Санитарно-защитная зона водоводов составляет 20 м, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Непосредственная близость населенного пункта к ОЭЗ накладывает ограничения по допустимому размещению промышленных объектов, в связи с возникающими санитарно-защитными зонами (СЗЗ) проектируемых предприятий.

Объекты особо охраняемые природные территории, земли лесного и водного фонда в границах проектирования отсутствуют.

Согласно сведениям, предоставленной в письме Государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Самарской области от 02.06.2025 № ГИООКН/2207 в 2018-2021 годах в адрес управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области поступили: «Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке с кадастровым номером 63:32:1702003:98, расположенном на территории Ставропольского

района Самарской области» от 06.12.2018, подготовленный экспертом Лебедевой Н.В.; «Акт государственной историко-культурной экспертизы № 27 от 01 ноября 2019 г. документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке с кадастровым номером 63:32:1702003:47, расположенном в Ставропольском районе Самарской области, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ» от 01.11.2019, подготовленный экспертом Кузнецовым П.Ф.; «Акт государственной историко-культурной экспертизы № 05 от 14 июля 2020 г. документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, отводимых под объект: «Выполнение работ по корректировке проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе документации по планировке территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территории муниципального района Ставропольский Самарской области» от 05.07.2020, подготовленный экспертом Кузнецовым П.Ф.; «Акт № 21 государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, отводимых под объект: «Здания и сооружения промышленно-производственного комплекса Б на территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти Самарской области» от 14.12.2021, подготовленный экспертом Кузнецовым П.Ф. (далее – Акты).

В соответствии с Актами объекты археологического наследия, либо объекты, обладающие признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, отводимых для проведения работ по вышеназванным объектам, отсутствуют.

Анализ материалов, представленных в приложениях к Актам и в письме ООО «Теплотехсервис» от 27.05.2025 № 131, показал, что границы земельного участка, отводимого для проведения работ по внесению изменений в проект планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа

Тольятти Самарской области, находятся в границах ранее обследованных земельных участков.

Также отмечаем, что в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия Самарской области, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, а также зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия, на испрашиваемом земельном участке отсутствуют.

На основании вышеизложенного, Инспекция считает возможным проведение землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, связанных с внесением изменений в проект планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти Самарской области (согласно материалам, приложенным к письму ООО «Теплотехсервис» от 27.05.2025 №

131), без проведения археологических полевых работ и государственной историко-культурной экспертизы.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия по адресу: 443071, г. Самара, Волжский проспект, 19 (телефон 8 (846) 214-71-71) письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

2.4.2 Функциональное зонирование ОЭЗ

Функциональное зонирование ОЭЗ, определенное документацией по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р, предусматривало формирование:

1. Производственной зоны.
2. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

Главной идеей архитектурно-планировочной организации проектируемой территории, является формирование системы закольцованных проездов по границе участка ОЭЗ и системы поперечных проездов, расположенных через 600 м.

Внутри системы проездов расположены участки для размещения объектов строительства, в том числе для размещения производственных зданий резидентов, к каждому из которых обеспечена транспортная и пешеходная доступность.

В данном проекте соблюдена основная концепция развития ОЭЗ, и внесены корректировки, с учетом фактического использования территории.

В основу проектных предложений по организации планировочной структуры территории ОЭЗ положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории по отраслевому признаку и классам опасности производства;
- создание транспортной инфраструктуры ОЭЗ, имеющей удобные внешние выходы, а также безопасную транспортную связь внутри ОЭЗ.

Планировочное решение ОЭЗ формируется из условий ограничений объектами инженерно-транспортной инфраструктуры и возникающими санитарно-защитными зонами (СЗЗ) проектируемых и существующих предприятий.

Проектом предусмотрено размещение на данной территории промышленных объектов II-V классов опасности.

Границы санитарных зон предприятий всех классов опасности уточняются на дальнейших стадиях проектирования, санитарное зонирование территории приведено в Томе 5 «Охрана окружающей среды» (шифр ПП-20078-ППТ-ПМТ.ООС).

Для обеспечения сброса (транспортировки) хозяйственно-бытовых стоков с территории III очереди строительства, необходимо размещение напорного трубопровода за границей ОЭЗ с южной стороны, с установкой публичного сервитута площадью 3,4525 га.

В целях осуществления технологического подключения объекта ОЭЗ «Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры особой экономической зоны промышленно-производственного типа, созданной на территории городского округа Тольятти Самарской области, 3 очередь строительства. Система водоотведения. Напорная сеть бытовой канализации от КНС № 19 до ГКНС» к камере КЛ-3, размещенной за пределами территории ОЭЗ, на границе территорий м. р. Ставропольский и г. о. Тольятти необходимо установление сервитута, площадью 0,0525 га с восточной стороны территории ОЭЗ.

Функционально-планировочная организация проектируемой территории, в соответствии с документацией, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 628-р от 15.12.2020, предусматривает формирование:

1. Зоны производственных объектов, включающей:

- подзону «производственные объекты» (участки застройки резидентами ОЭЗ с размещением промышленных предприятий II, III, IV, V классов по классификации СанПин 2.1.1.1200-03);

- подзону «Административные объекты»;

- подзону «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты».

- подзону «Объекты таможни».

2. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, включающей:

- подзону «Инженерной и транспортной инфраструктуры»;

- подзону «Инженерные объекты»;

Территория ОЭЗ разбивается магистралями (№ 1-6) и шоссе (№ 1-11) на 18 кварталов различной площади. Освоение территории ОЭЗ будет осуществляться в три очереди. Первая очередь - территория между шоссе № 1 и шоссе № 5. Вторая очередь - территория между шоссе № 5 и шоссе № 8. Третья очередь - шоссе № 8 и шоссе № 11.

Основные функциональные подзоны и объекты, необходимые для функционирования ОЭЗ, расположены на территории первой очереди.

Подзона «Административные объекты» расположена на въезде в ОЭЗ со стороны г. Тольятти.

Подзона «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты» располагается в непосредственной близости подзоне «Административные объекты», рядом с взаимосвязанной частью подзоны «Инженерные объекты», а также частично далее вдоль магистрали № 1.

В центре территории ОЭЗ построено пожарное депо на 4 поста. Радиус обслуживания пожарного депо и число постов принято согласно статье 97 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Объекты инженерной инфраструктуры и транспортной сети размещаются по всей территории ОЭЗ, в соответствии с технологическими требованиями.

В непосредственной близости с зоной объектов таможенной инфраструктуры, предусмотрено примыкание выезда с автомобильной дороги «Тольятти-Ягодное», предусмотрена прокладка железной дороги через таможенную зону, что дает возможность организовать единый таможенный терминал для грузов, поступающих по автомобильной и железной дорогам. На территории объектов таможенной инфраструктуры располагается площадка для стоянки грузового автотранспорта, ожидающего таможенного досмотра. Непосредственно к железной дороге примыкает зона для разгрузки вагонов, прошедших таможенный контроль, и площадка для временного складирования грузов.

2.4.3 Санитарное зонирование территории

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.4 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.5 Размещение объектов капитального строительства на территории ОЭЗ

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.6 Улично-дорожная сеть, благоустройство и транспортное обслуживание территории

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.7 Водоснабжение и водоотведение

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.8 Система газоснабжения

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.9 Расчетные инженерные показатели особой экономической зоны (тепло, электроэнергия, связь)

Положения данного раздела остаются неизменными.

2.4.10 Вертикальная планировка

Положения данного раздела остаются неизменными.

Примечание:

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах установленных, градостроительным регламентом), отсутствуют в Документации.

Согласно части 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Часть 7 статьи 36 ГрК РФ устанавливает, что использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Кроме того, Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности параметрах застройки территории в полном объеме содержатся в документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении в проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти», с внесенными изменениями, утвержденными Распоряжением Правительства Самарской области № 628-р от 15.12.2020, Распоряжением Правительства Самарской области № 141-р от 19.04.2022, Распоряжением Правительства Самарской области № 529-р от 14.09.2022 (Том 1, Проект планировки территории. Основная часть, шифр ОД21116-ППТ-ПМТ.ППТ-ОЧ, Раздел 3 «Положение об очередности планируемого развития территории», страницы 52-63).

РАЗДЕЛ 3 «ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»

В связи с переводом земельного участка с кадастровым номером 63:32:1702003:417 из подзоны «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты» в подзону «Производственные объекты» внесены изменения в положения таблицы № 21 в части корректировки площадей территорий:

БАЛАНС ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Таблица № 21

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Площадь территории
1.	Общая территория ОЭЗ В том числе: Территория первой очереди освоения Территория второй очереди освоения Территория третьей очереди освоения	 га 	 643,2603 180,5481 241,5501 221,1621
По первой очереди освоения:			
2.	Зона производственного использования. Подзона «Производственные объекты»	га	87,6665
3.	Зона производственного использования. Подзона «Административные объекты»	га	1,4396
4.	Зона производственного использования. Подзона «Объекты таможни»	га	16,7536
5.	Зона производственного использования. Подзона «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты»	га	5,2556

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Площадь территории
6.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Подзона «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»	га	52,0984
7.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Подзона «Инженерные объекты»	га	17,3344
По второй очереди освоения:			
8.	Зона производственного использования. Подзона «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты»	га	1,3695
9.	Зона производственного использования. Подзона «Производственные объекты»	га	195,2869
10.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Подзона «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»	га	44,8937
По третьей очереди освоения:			
11.	Зона производственного использования. Подзона «Производственные объекты»	га	160,6171
12.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Подзона «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»	га	59,6505
13.	Зона производственного использования. Подзона «Коммунально-бытовые и коммунально-складские объекты»	га	0,8945

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы осуществления содержатся в документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении в проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти» (в редакции распоряжения Правительства Самарской области № 529-р от 14.09.2022).

Представленной документацией таблица 21 «Баланс функционального зонирования» изложена в новой редакции, с учетом измененных площадей функциональных зон.

Иные положения раздела 3 «Положение об очередности планируемого развития территории» содержатся в документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Самарской области от 08.07.2011 № 202-р «Об утверждении в проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории городского округа Тольятти» (в редакции распоряжения Правительства Самарской области № 529-р от 14.09.2022 (Том 1, Проект планировки территории. Основная часть, шифр ОД21116-ППТ-ПМТ.ППТ-ОЧ, Раздел 3 «Положение об очередности планируемого развития территории», страницы 52-63)) остаются неизменными.