

Утвержден
постановлением
Исполнительного комитета
Тукаевского муниципального района

от _____ № _____

**Проект планировки территории и проект межевания территории
«Инфраструктура индустриального парка «Этилен 600»
на территории Биклянского сельского поселения Тукаевского
муниципального района (1 этап)»**

Проект планировки территории и проект межевания территории «Инфраструктура индустриального парка «Этилен 600» на территории Биклянского сельского поселения Тукаевского муниципального района (1 этап)» (далее – проект планировки и межевания), состоит из:

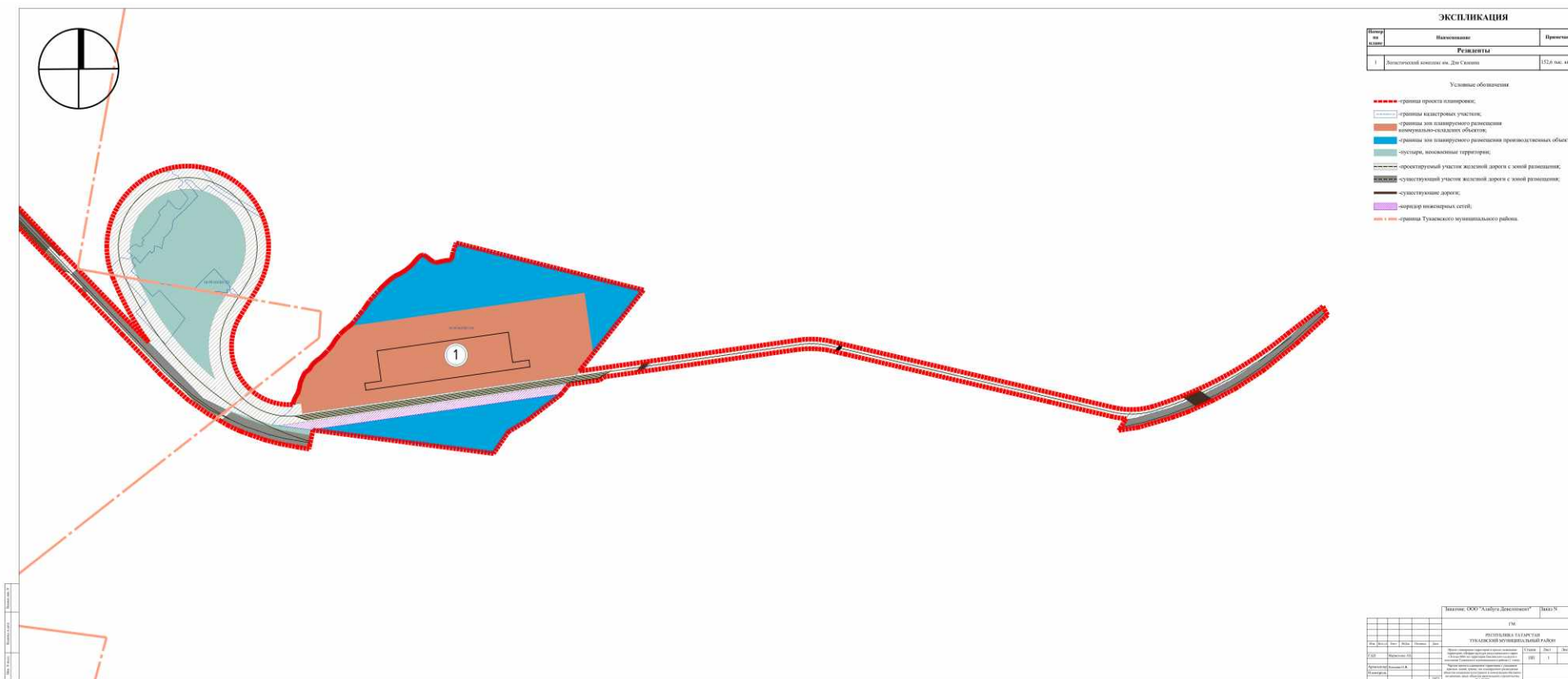
I. Чертежа проекта планировки территории с указанием красных линий, границ элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

II. Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

III. Положения со сведениями об образуемых земельных участках.

IV. Чертежа межевания территории.

Чертеж проекта планировки территории с указанием красных линий, границ зон элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства



II. Положение о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Цель создания Индустриального Парка «Этилен 600» - формирование на территории Нижнекамского и Тукаевского районов Республики Татарстан инфраструктурного элемента региональной экономики, как одного из действенных экономических инструментов развития в области нефтехимического производства.

Основными приоритетными направлениями Индустриального Парка «Этилен

- вклад в ускорение экономического, промышленного, логистического, нефтехимического и социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации в целом;

- обеспечение экономической безопасности Российской Федерации путем реализации программы импортозамещения в химических, нефтехимических и нефтегазоперерабатывающих отраслях экономики;

- реализация инвестиционных проектов резидентов Индустриального Парка с предоставлением им сервисных услуг под управлением специализированной компании;

создание новых рабочих мест с привлечением высококвалифицированных специалистов соответствующих отраслей и повышение занятости населения региона.

На территории Индустриального парка предполагается создание следующих крупных кластеров:

- 1) химический/нефтехимический кластер;
- 2) логистический кластер;

Реализация проекта Индустриального Парка «Этилен 600» предполагается в три этапа.

В состав Индустриального Парка «Этилен 600» на первом этапе реализации войдет промышленный комплекс ПАО «Нижекамскнефтехим».

На втором этапе предполагается строительство Логистического комплекса.

На третьем этапе предполагается:

строительство складских помещений класса А на территории, прилегающей к Логистическому комплексу;

строительство промышленного нефтехимического кластера.

Проектом планировки в рамках второго этапа реализации проекта Индустриального Парка «Этилен 600» предлагается освоение земельных участков под строительство Логистического комплекса.

Цель Логистического комплекса состоит в оказании услуг по обслуживанию мультимодальных перевозок в роли перевалочного терминала с взаимодействием нескольких видов транспорта – автомобильного, железнодорожного и в перспективе – авиационного.

Основными производственными процессами для Логистического комплекса являются: кратковременное и долговременное хранение грузов; погрузочно-разгрузочные работы; управление заказами и учет складированных товаров; взвешивание и маркировка товаров; формирование партий грузов и др.

1. Размещение объектов капитального строительства, характеристики планируемого развития территории.

1.1. Логистический комплекс планируется к размещению на территории Биклянского сельского поселения Тукаевского муниципального района.

Границами проекта планировки территории являются:

с севера и северо-запада – земли сельскохозяйственного назначения;

с востока и юга – земельный участок в составе ЕЗП;

с севера, северо-востока проходит автомобильная дорога регионального значения 16К-1235 «Нижекамск-Набережные Челны»;

с юго-востока – автомобильная дорога регионального значения IV категории «Набережные Челны-Нижекамск» - Иштеряково;

с юга и юго-востока – железнодорожная линия Акбаш – Агрыз, по которой

осуществляются грузовые и пассажирские перевозки. В общем объеме перевозимых грузов большую часть составляют продукты переработки нефти. Основными потребителями услуг является ПАО «Нижнекамскнефтехим».

К юго-востоку от границ проектируемой территории расположен аэропорт «Бегишево».

1.2. Площадь территории Логистического комплекса составляет 41,69 га.

2. Характеристики планируемого развития территории.

Планируемая мощность Логистического комплекса составляет 8 тыс.

к

о Основные планируемые к размещению объекты в составе Логистического комплекса представлены в таблице 1.

т

Таблица №1

№ п/п	Виды объектов	Количество объектов	Этажность	Общая площадь, кв. м
1	Склад временного хранения для авто СВХ	1	1-2	-
2	Склад временного хранения СВХ 1	1	1	2 700,00
3	Бокс углубленного досмотра	1	1	570,00
4	Площадка для складирования танк-контейнеров (в 4 яруса)	1	-	8 000,00
5	Ремонтно-монтажный цех	1	1-2	1 400,00
6	Топливо-заправочный пункт	1	1	500,00
7	Административно-бытовой корпус	1	2	1 728,00
8	Гараж	1	1	1 152,00
9	Депо	1	1	1 000,00
10	Склад контейнеров	1	1	2 400,00
11	Склад рефрижераторов	1	1	3 550,00

и

12	Площадка для палетизации опасных грузов	2	-	5 040,00 2 500,00
13	Кросс-докинг	1	1-2	2 160,00
14	Смотровая	4	1	900,00
15	Склады для хранения опасных грузов	1	1	19 008,00
16	Склады 3 PL-логистика	1	1	22 464,00
17	Склады E-Commerce	1	1	22 464,00
18	Склады, оборудованные холодильными и морозильными камерами	1	1	19 008,00
19	Склады вторсырья и паллетов	1	1	1 680,00
20	Площадка для палетизации температурных грузов	1	-	2 500,00
21	Резервуар для битума d=20 м	1	0-1	-
22	Парковка для грузового транспорта	2	-	-
23	Парковка для служебного транспорта	1	-	-
24	Сооружение для контейнеризации зерна	1	1	8 424,00

Пожарная часть запроектирована вне границ проекта планировки к югу от логистического комплекса вдоль автодороги регионального значения 16К-1563.

4. Характеристики развития системы инженерного оборудования и благоустройства территории.

4.1. Водоснабжение.

Для обеспечения проектируемой площадки технической водой техническими условиями №108/Вх (53-09/547), выданными ООО «УПТЖ для ППД», определены существующие магистральные водоводы ООО «УПТЖ для ППД»,

транспортирующие пресную техническую воду:

- «2 в/п Кама-3 в/п Акташ»-1 очередь, из ТС Ø1020 мм;
- «2 в/п Кама-РВС Акташ»-2 очередь, из ТС Ø1220 мм (резервная линия);

Максимальная присоединяемая нагрузка объекта к инженерным сетям водоснабжения технического назначения составляет 1575 м³/час. Рабочее давление в трубопроводной системе составляет не менее 8Атм.

Для обеспечения проектируемой площадки пресной питьевой водой техническими условиями определены магистральные водоводы ООО «УПТЖ для ППД»:

- «от ПК 0 в/п Камских ВОС до Акташских РВС»-4 очередь Ø1020*9,0 мм;
- «от ПК 0 в/п Камских ВОС до Акташских РВС»-5 очередь Ø1020*9,0 мм;

(резервная линия);

Максимальная присоединяемая нагрузка объекта к инженерным сетям водоснабжения технического назначения составляет 46,49 м³/час. Рабочее давление в трубопроводной системе составляет не менее 8Атм.

Схема водопровода кольцевая. Сети водоснабжения запроектированы из полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 13,6 по ГОСТ 18599-2001.

Прокладка сетей предусматривается, в основном, открытым способом, а в местах пересечения автодорог и сложных рельефов - методом горизонтально-направленного бурения.

В местах пересечения с дорогами прокладка трубопроводов предусмотрена в футлярах из металлических труб по ГОСТ 10704-91.

4.2. Водоотведение.

Согласно техническим условиям №40 от 25.07.2022 г., выданным ООО «Тукаевский водоканал», централизованные сети водоотведения в данном районе отсутствуют.

Проектом предусматривается устройство септика. В дальнейшем при появлении технической возможности и строительстве сетей хозяйственно-бытовой канализации предусмотреть подключение к этим сетям.

4.3. Дождевая канализация.

Дождевые и талые воды с территории застройки предлагается отводить системой ливневой канализации закрытого типа вдоль основных проездов с устройством дождеприёмников и далее на проектируемые локальные очистные сооружения (ЛОС). Дождевые сточные воды поступают на локальные очистные сооружения (ЛОС), размещаемые в пониженной части рельефа. Далее очищенные стоки предлагается отводить в реку Мартышка.

Степень очистки на ЛОС должна соответствовать нормам СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Очистные сооружения предлагается принять блочно-модульного исполнения.

Прокладку сетей дождевой канализации предлагается выполнять из труб ПЭ100 SDR21 по ГОСТ 18599-2001.

Схему ливневой канализации см. на графической части проекта.

4.4. Теплоснабжение.

Источником теплоснабжения является Нижнекамская ТЭЦ.

Метод регулирования отпуска тепловой энергии в систему централизованного теплоснабжения качественно-количественный.

Система теплоснабжения – закрытая, двухтрубная.

Трубопроводы тепловых сетей предлагается принять из труб стальных электросварных с изоляцией их пенополиуретаном в полиэтиленовой оболочке, оснащенных системой оперативного дистанционного контроля (СОДК).

Общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении составит 37,0 км.

Схему теплоснабжения см. на графической части проекта.

4.5. Газоснабжение.

Источник газоснабжения промышленного парка «Тукаевский» в настоящее время не определен.

Прокладка газопровода для нужд промышленного парка будет осуществляться от газопроводов ООО «Газпром трансгаз Казань» с установкой ГРП на территории участка.

Газопроводы предлагается проложить из стальных электросварных труб.

Протяжённость и диаметры газопроводов будут определены на последующей стадии проектирования.

Схему газоснабжения см. на графической части проекта.

4.6. Электроснабжение.

В соответствии с письмом о технической возможности для электроснабжения промышленного парка (кадастровый номер 16:39:161201:114) №2892/исх-ик от 20.07.2022, выданной филиалом АО «Сетевая компания» Набережночелнинские электрические сети, имеется техническая возможность электроснабжения проектируемой территории запрашиваемой мощности 3000,0 кВт на уровне напряжения 0,38 кВ по II категории надежности.

Ближайшие точки присоединения находятся на расстоянии не более 2900,0 метров от ЕТП-412 Ф.14 ПС Биклянь и не более 1100 метров от КТП-427 Ф. 9 ПЧС Биклянь.

До выполнения работ по обустройству сетей электроснабжения и строительства логистического комплекса необходимо выполнить вынос за пределы проектируемого участка 16:39:161201:114:

- линии электропередачи ВЛ 220 кВ Щелоков - Бегишево;
- линии электропередачи ВЛ -6 кВ;
- линии электропередачи ВЛ 10 кВ.

Разрешенная мощность составляет 3000 кВт.

Схему электроснабжения см. на графической части проекта.

4.7. Сети связи.

В соответствии с техническими условиями, выданными АО «Особая Экономическая Зона Промышленно-производственного типа «Алабуга» ПАО «Ростелеком» за №01/17/1999/23, подключение Объекта к сетям связи предусматривается от ПСЭ-77/22 (г. Набережные Челны, ул. Магистральная, 1).

Подключение предусмотреть по технологии FTTB по топологии «звезда».

Прокладку сетей связи предусмотреть от ближайшего кабельного существующего колодца.

Схему сетей связи см. на графической части проекта.

5. Противопожарные мероприятия.

Проектируемая улично-дорожная сеть обеспечивает проезд пожарных автомобилей на всей территории проекта планировки. На проектируемых водопроводных сетях предусмотрена установка пожарных гидрантов. На территории объектов коммунально-бытового назначения вокруг зданий предусмотрен 6 метровый пожарный проезд.

Пожарная часть запроектирована вне границ проекта планировки к югу от Логистического комплекса вдоль автодороги регионального значения 16К-1563.

III. Положение со сведениями об образуемых земельных участках

Реализация проекта межевания территории предусматривается в 1 очередь.

Виды кадастровых работ проекта межевания территории в отношении земельных участков (Таблица 2):

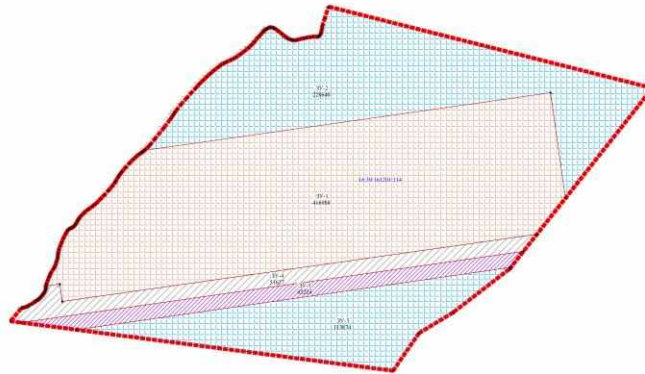
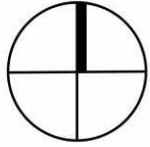
- предусматривает образование земельных участков с условными номерами :ЗУ-1 площадью 416988 кв. м; :ЗУ-2 площадью 228640 кв. м; :ЗУ-3 площадью 113874 кв. м; :ЗУ-4 площадью 51627 кв. м; :ЗУ-5 площадью 43224 кв. м путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 16:39:161201:114.

Таблица 2. Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования	Код ВРИ	Площадь, кв.м
1	:ЗУ-1	Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта	6.5	416988
2	:ЗУ-2	Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта	6.5	228640

3	:ЗУ-3	Промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта	6.5	113874
4	:ЗУ-4	Железнодорожные линии	7.1.1	51627
5	:ЗУ-5	Объекты технического и инженерного обеспечения	7.5	43224

Чертеж межевания территории



Код вида разрешенного использования	Наименование	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Код вида разрешенного использования
ИУ-4	414088	Проектирование и строительство объектов производственного назначения в границах территории размещения объектов производственного назначения	18.09.04.201.114
ИУ-2	220408	Проектирование и строительство складских помещений в границах территории размещения объектов производственного назначения	18.09.04.201.114
ИУ-3	111874	Проектирование и строительство объектов производственного назначения в границах территории размещения объектов производственного назначения	18.09.04.201.114
ИУ-4	50427	Жилая застройка	18.09.04.201.114
ИУ-5	43224	Объекты коммунального и инженерного назначения	18.09.04.201.114

Условные обозначения

- 18.09.04.201.114 - граница исходного земельного участка с кадастровым номером;
- граница проекта межевания;
- границы образуемых земельных участков;
- границы зон планируемого размещения коммунально-складских объектов;
- границы зон планируемого размещения производственных объектов;
- коридор инженерных сетей;
- полоса отвода железной дороги;
- - характерная точка границы образуемого земельного участка.

Имя Фамилия
Подпись
Дата

Заказчик: ООО "Атланта Девелопмент"						Лист N					
ИМ											
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН ТУКАЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН											
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия
И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.
С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.	С.И.
Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)	Адрес(а)
Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы
Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись
Место кадастрового учета территории:						№ 1/08/001/2023					