

УТВЕРЖДЕНО  
Постановлением Кабинета Министров  
Республики Татарстан  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025г. № \_\_\_\_

«ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВ,  
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ,  
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПЛОЩАДОК  
ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «ЭТИЛЕН-600»»

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



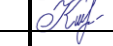
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ППТ/ОЧ

2025 г

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
1	ППТ/ОЧ	Основная часть	
2	ППТ/МО/ТЧ	Материалы по обоснованию. Текстовая часть.	
2.1	ППТ/МО/ИД	Материалы по обоснованию. Исходные данные	
3	ППТ/МО/ГЧ	Материалы по обоснованию. Графическая часть.	
Проект межевания территории			
4	ПМТ/ОЧ	Основная часть	
5	ПМТ/МО	Материалы по обоснованию	

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.							ППТ/ОЧ		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Бурсаков			05.25	Стадия	Лист	Листов
	Н. Контр.		Стешин			05.25	ППТ	1	1
	Разраб.		Каргина			05.25	ООО «Геоконсалтинг»		
							Состав проекта		

**СОДЕРЖАНИЕ**  
Том 1. Основная часть проекта планировки территории

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Лист, стр.</i>
ППТ/ОЧ	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
	2. Положение об очередности планируемого развития территории	19
	3. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	20
	4. Чертеж планировки территории с указанием красных линий	20
	5. Чертеж планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства	Листы 1-5

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории в составе проекта планировки территории) «Территории для размещения производств, объектов инфраструктуры и иных объектов, предназначенных для обеспечения функционирования промышленных площадок индустриального парка «Этилен 600»» (далее – Проект) разработана в соответствии с распоряжением Кабинета Министров РТ от 27.09.2024 г. № 2113-р.

Исходная документация для подготовки проекта планировки территории предоставлена Заказчиком «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга»».

### **Описание местоположения территории проектирования**

Территория проекта планировки расположена в Простинском сельском поселении Нижнекамского муниципального района и Биклянском сельском поселении Тукаевского муниципального района.

Граница проекта планировки включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 16:39:161201:115, 16:30:011801:510, 16:30:011801:513, 16:30:011801:514, 16:30:011801:519, 16:30:011801:521, 16:30:011801:522, 16:30:011801:523, 16:30:011801:524, 16:30:011801:526, 16:30:011801:527, 16:39:000000:5207 и земли кадастрового квартала 16:30:011801.

### **Площадь территории в границах территории проектирования**

Площадь для разработки проекта планировки составляет 833 га.

					<i>ППТ/04</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

## Описание планируемой застройки территории в границах территории проектирования

Проект ИП «Этилен 600» предусматривает создание специализированной промышленной площадки, объектами инфраструктуры и административно-правовыми условиями.

Планируемые объекты, инженерные сети и системы, а также административно-бытовые сооружения в периметре ИП «Этилен 600» объединяются под термином «общезаводское хозяйство» (ОЗХ).

Оптимизация структуры ОЗХ оказывает существенное влияние при планировании территории комплексных объектов промышленного строительства. В связи с тем, что для размещения объектов ОЗХ требуются значительные площади, а также с учетом требований действующих норм промышленной и пожарной безопасности, оптимальным решением является увеличение единичной мощности объектов ОЗХ с целью обслуживания группы технологических объектов, расположенных в непосредственной близости друг от друга.

Подобный рациональный подход, в отличие от проектирования и строительства собственных объектов ОЗХ под каждое отдельное направление позволяет оптимизировать временные и финансовые ресурсы при реализации проектов, а также учитывать средне- и долгосрочные перспективы развития конкретной промышленной площадки.

В периметре комплекса ИП «Этилен 600» предусматриваются следующие объекты ОЗХ:

- объекты административного-хозяйственного обеспечения;
- объекты безопасности, транспортной инфраструктуры;
- объекты энергоснабжения и обеспечения вспомогательными материалами и ресурсами (вода, воздух, пар и пр.);
- объекты утилизации отходов;
- инженерные сети и системы.

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

Предварительный перечень объектов для размещения на территории  
индустриального парка «Этилен 600»

№№	Наименование	Порядковый номер зоны размещения
1	2	3
1	Лабораторно-образовательный комплекс производства МДИ	1
2	Лабораторно-образовательный комплекс производства формальдегида	1
3	Лабораторно-образовательный комплекс производства серной кислоты 1 этап/ 2 этап	1
4	Лабораторно-образовательный комплекс производства синтез-газа, аммиака, метанола	1
5	Лабораторно-образовательный комплекс производства СО	1
6	Лабораторно-образовательный комплекс производства Н <sub>2</sub>	1
7	Лабораторно-образовательный комплекс производства хлора 1 этап/ 2 этап	1
8	Лабораторно-образовательный комплекс производства СВМПЭ	1
9	Лабораторно-образовательный комплекс производства окиси пропилена	1
10	Лабораторно-образовательный комплекс производства ТДИ	1
11	Лабораторно-образовательный комплекс производства окиси этилена	1
12	Лабораторно-образовательный комплекс производства термолизата	1
13	Лабораторно-образовательный комплекс производства установки получения щелочного блоксополимера Сонпол-610	1
14	Лабораторно-образовательный комплекс производства ЛАО С14	1
15	Лабораторно-образовательный комплекс производства синтеза и наработке химических реагентов	1
16	Лабораторно-образовательный комплекс производства Сополимеров	1
17	Лабораторно-образовательный комплекс производства переделов малеинового ангидрида	1
18	Лабораторно-образовательный комплекс производства фенола и ацетона	1
19	Лабораторно-образовательный комплекс производства бисфенола А	1
20	Лабораторно-образовательный комплекс производства эпихлоргидрида ЭХГ	1
21	Лабораторно-образовательный комплекс производства эпоксидных смол	1
22	Лабораторно-образовательный комплекс производства SAN-полимеров-полиолов	1
23	Лабораторно-образовательный комплекс производства этилбензола	1
	<b>Объекты Административного-хозяйственного обеспечения</b>	





Таблица 1.3

**Сведения о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства  
жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

Порядковые номера зон размещения	Виды зон размещения объектов капитального строительства	Площадь зон размещения (га)	Коды видов разрешенного использования	Значение объектов	Максимальная общая площадь жилищного фонда (тыс.кв.м.)	Максимальная этажность (этажей)	Максимальная плотность жилищного фонда (тыс.кв.м/га.)	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения (кв.м.)	Описание планируемых объектов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Зона размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения	707,17	6.5, 6.9, 3.1.1, 4.9.2, 4.9.1.4	региональное	-	3	-	-	Производственные объекты, объекты безопасности, инженерной, транспортной инфраструктур, объекты приема и отгрузки сырья и готовой продукции, объекты энергоснабжения и обеспечения производств, объекты факельного хозяйства, инженерная
2	Зона размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения	125,90	6.5, 6.9, 6.0, 3.1.1, 4.1	местное	-	15	-	-	Объекты административно-хозяйственного обеспечения, склады, объекты энергоснабжения и обеспечения, объекты инженерной, транспортной инфраструктур

# Сведения о характеристиках объектов инженерной и коммунальной инфраструктур

## Водоснабжение

Питание площадки ИП «Этилен 600» водой выполняется от магистральных водоводов, эксплуатируемых ООО «ОЭЗ ППТ «Алабуга», согласно техническим условиям от 17.06.2024г. №12. Подключение к водоводам выполняется:

- для пресной технической воды в точке X 453438.67, Y 2303488.91: линия В 2 ЛКДС – 1 очередь DN560 мм; линия В 2 ЛКДС – 2 очередь DN560 мм (резервная линия). Максимальная присоединяемая нагрузка объекта к инженерным сетям водоснабжения технического назначения составляет 1683 м<sup>3</sup>/ч. Рабочее давление в трубопроводной системе не менее 5,5 Атм;

- для пресной питьевой воды в точке X 453438.67, Y 2303488.91: линия В 1 питьевая вода ЛКДС – 1 очередь DN220 мм; линия В 1 питьевая вода ЛКДС – 2 очередь DN220 мм (резервная линия). Максимальная присоединяемая нагрузка объекта к инженерным сетям водоснабжения технического назначения составляет 70 м<sup>3</sup>/ч. Рабочее давление в трубопроводной системе не менее 6 Атм.

Для учета объемов потребляемой воды на территории ИП «Этилен 600» устраиваются водомерные узлы, размещаемые в здании узла учета, блока подготовки технической воды, хозяйственно-питьевой воды.

### Проектное предложение по хозяйственно-питьевому водоснабжению, В1

Вода хозяйственно-питьевого качества, полученная от внеплощадочных сетей, после узла учета поступает в резервуар типа РВС-700 для накопления.

Из резервуара вода забирается насосами и подается в блок подготовки питьевой воды. В блоке подготовки питьевой воды осуществляется механическая очистка и обеззараживание воды. Далее вода направляется во внутриплощадочную сеть В1.

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

Внутриплощадочная сеть хозяйственно-питьевого водопровода В1 прокладывается под землей. Материал трубопроводов полиэтилен (ПЭ100). Схема принята кольцевой с тупиковыми ответвлениями к отдельным сооружениям.

Давление в сети хозяйственно-питьевого водопровода поддерживается на уровне 0,3 МПа.

Проектное предложение по противопожарному водоснабжению, В2

Первое заполнение системы противопожарного водопровода (резервуары и сеть трубопроводов) выполняется от внеплощадочных сетей технического водоснабжения. В дальнейшем пополнение системы противопожарного водоснабжения выполняется от системы технического водопровода ИП «Этилен 600».

Запас противопожарной воды содержится в 2 резервуарах типа РВС-5000. Объем противопожарной воды рассчитан на 3 часа расчетного пожара.

Насосная станция противопожарного водоснабжения рассчитана на 2 одновременных пожара на территории ИП «Этилен 600» и имеет производительность 370 л/с.

Сеть противопожарного водопровода В2 прокладывается под землей. Материал трубопроводов полиэтилен (ПЭ100). Схема принята кольцевой. Трубопроводы прокладываются вдоль дорог, на расстоянии не более 2,5 м. Пожарные гидранты устанавливаются на кольцевой сети на расстоянии не более 100 м друг от друга.

Давление в сети противопожарного водопровода поддерживается на уровне 0,2 МПа в дежурном режиме и на уровне 0,4 МПа при пожаре.

Проектное предложение по техническому водоснабжению, В3

Первое заполнение системы технического водопровода (резервуары и сеть трубопроводов) выполняется от внеплощадочных сетей технического водоснабжения. В дальнейшем пополнение системы технического водоснабжения выполняется как от внешней сети, так и от очистных сооружений, очистные сооружения промливневой канализации/пруды накопители, насосная станция, ИП «Этилен 600».

					ПТТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

Вода технического качества, полученная от внеплощадочных сетей, после узла учета поступает в 2 резервуара типа РВС-10000 для накопления.

Из резервуаров вода забирается насосами и подается во внутриплощадочную сеть ВЗ.

Внутриплощадочная сеть технического водопровода ВЗ прокладывается под землей. Материал трубопроводов полиэтилен (ПЭ100). Схема принята кольцевой с тупиковыми ответвлениями к отдельным сооружениям.

Давление в сети хозяйственно-питьевого водопровода поддерживается на уровне 0,3 МПа.

### **Водоотведение**

Подключение сети водоотведения на проектируемой территории, в соответствии с Техническими условиями от 18.12.2024 №16285/НКНХ ПАО «Нижекамскнефтехим», возможно присоединить к трубопроводу ХБК-3, Ду1200 мм, материал железобетон, в координатах от А55.582927, Б51.924875 до А55.582907, Б51.927124, с максимальным расходом хоз. бытовых стоков не более 549 м<sup>3</sup>/ч, глубина залегания лотка в указанных координатах 6 метров.

#### Проектное предложение по водоотведению

Сбор хозяйственно-бытовых стоков выполняется самотечными сетями до канализационных насосных станций (далее – КНС). Самотечные сети прокладываются под землей. Материал трубопроводов полиэтилен (ПЭ100).

Из КНС хозяйственно-бытовые стоки в напорном режиме направляются на очистные сооружения ПАО «Нижекамскнефтехим» по двум трубопроводам. Напорные трубопроводы хозяйственно-бытовой канализации прокладываются под землей. Материал трубопроводов полиэтилен (ПЭ100).

### **Дождевая канализация**

Подключение сети водоотведения на проектируемой территории, в соответствии с Техническими условиями от 18.12.2024 №16285/НКНХ ПАО «Нижекамскнефтехим», возможно присоединить к трубопроводу ХБК-3, Ду1200 мм, материал железобетон, в координатах от А55.582927, Б51.924875 до

					<i>ППТ/04</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		12



### Проектное предложение по электроснабжению

ИП «Этилен 600» состоит из двадцати трех лабораторно-образовательных комплексов и объектов ОЗХ.

Электроснабжение потребителя электрической энергии первой категории ИП "Этилен-600" макс. мощностью 145 МВт организовано:

1. Первый источник Электроснабжения ячейка №24 РП 110 кВ "Жарков".
2. Второй источник Электроснабжения ячейка № 41 ЗРУ 110кВ Нижнекамская ТЭЦ-1.
3. На территории ИП "Этилен-600" находится Распределительный пункт-Диспетчерское наименование РП 110 кВ "Синтезгаз".
4. С РП 110 кВ "Синтезгаз" электроснабжения распределяется по пяти ГПП. (ГПП1-"Полимерная", ГПП2 "Политехническая", ГПП3 "Резидентская", ГПП4 "Кевлар", ГПП5 "Технора").
5. Каждая из ГПП укомплектованы трансформаторами 110/10 кВ и распределительными устройствами.
6. Всё управление и мониторинг систем электроснабжения планируется осуществлять из центральной диспетчерской в АДЦ Индустриального парка "Этилен-600".

### **Газоснабжение**

Газоснабжение промышленной площадки индустриального парка «Этилен 600» осуществляется от газопровода высокого давления DN 325 мм, с давлением 1,2 Мпа, величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования) 5000 м<sup>3</sup>/час согласно техническим условиям приложения №1 к договору №2400-000671-24-ТП, выданными ООО «Газпром трансгаз Казань».

### Проектное предложение по газоснабжению

Линия снабжения природным газом приходит на узел учёта природного газа (№224).

С узла учета газ поступает на газорегуляторный пункт (ГРПБ, №225), для

					ПТТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		14





## Сведения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры

Для осуществления транспортной связи индустриального парка «Этилен 600» на прилегающих территориях предусматривается размещение подъездных вновь проектируемых автодорог:

- «Вновь проектируемая Автодорога от «ИП Этилен-600» к автодороге «Южная». Количество полос для движения: 2 (по одной в каждом направлении); III категория автомобильной дороги; способ расположения земляного полотна - насыпь; протяженность автомобильной дороги - 2632 м (2,6 км);

- «Вновь проектируемая Автодорога от «ИП Этилен-600» к автодороге 16К-1235». Количество полос для движения: 2 (по одной в каждом направлении); II категория автомобильной дороги; способ расположения земляного полотна - насыпь; протяженность автомобильной дороги - 1795 м (1,8 км);

Для осуществления транспортной связи индустриального парка «Этилен 600» на территории проекта планировки предусматривается 4-х полосная (по 2 в каждом направлении) автодорога необщего пользования с примыканием к автодороге 16К-1563 и проезды с двусторонним движением.

Скорость движения по местным проездам ограничивается средствами организации движения до расчетных значений, составляющих 20-30 км/ч соответственно.

Для обеспечения пожаротушения предусмотрены проезды шириной 4,2-6,0м.

Согласно проекту планировки, будут выполнены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство проездов с двусторонним движением;
- строительство автомобильных парковок автомобилей.

Ориентировочная общая протяженность всех проездов в границах проекта – 49,84 км

Таблица 1.4

Потребность и планируемое размещение мест хранения и стоянки транспортных средств

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		17

№ зоны на чертеже планировки территории	Потребность в количестве машино-мест на приобъектных стоянках *	Минимальное количество машино-мест, подлежащих к размещению в границах зон размещения
1	2	3
1	1450 легковых, 85 грузовых	1596 легковых, 90 грузовых
2	350 легковых	380 легковых
<b>ВСЕГО</b>	<b>1800 легковых, 85 грузовых</b>	<b>1976 легковых, 90 грузовых</b>

\* Указанное количество машино-мест может быть уменьшено или увеличено после уточнения площади объектов на последующих стадиях проектирования.

Примыкание к автомобильной дороге общего пользования регионального значения Республики Татарстан «Набережные Челны-Зайнск-Альметьевск»- Нижнекамск предусматривается согласно техническим условиям №Ч139/п/24 от 23.04.2024г., выданными ГБУ «Безопасность дорожного движения».

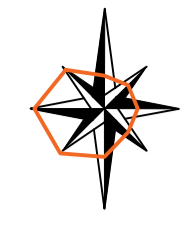
Пересечение автомобильной дороги с железной дорогой необходимо организовать путем строительства путепровода согласно техническим условиям №852/кбшНБ3 от 25.04.2024г., выданными Филиалом ОАО «РЖД» Куйбышевская железная дорога.

## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Освоение территории предлагается в 1 этап, на котором предусматриваются:

- разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- проведение кадастровых работ;
- разработка проектной документации (При разработке ПД будут предусмотрены мероприятия по предотвращению гибели объектов животного мира и ухудшения среды их обитания в соответствии с Постановлением Кабинета Министров РТ от 15.09.2000г №669, отраженные в рекомендациях Государственного комитета РТ по биологическим ресурсам);
- вырубка лесонасаждений, подготовка площадки строительства и будет проводиться обследование лесных участков с целью осуществления работ по лесовосстановлению;





1  
10  
707,17  
6,5, 6,9, 3,1.1  
4,9.2, 4,9.1.4  
H.Y.  
3

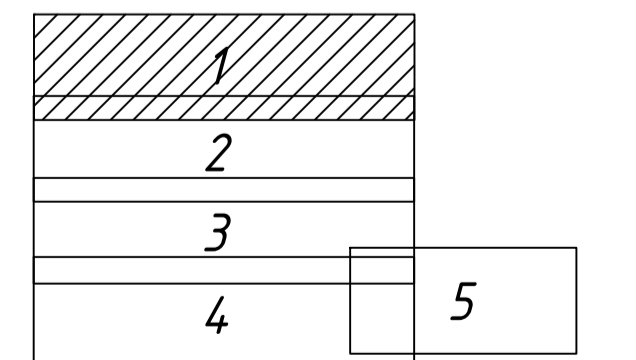
Линия совмещения с листом 2

**Условные обозначения**

- граница муниципального образования
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница планируемого элемента планировочной структуры
- зона размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения
- порядковый номер зоны размещения
- вид зоны размещения объектов капитального строительства
- площадь зоны размещения (га)
- коды видов разрешенного использования
- максимальная общая площадь жилищного фонда (тыс. кв. м.)
- максимальная этажность (этажей)

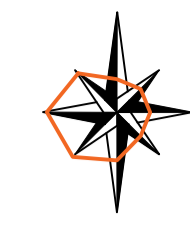
**Примечания:**  
1. Действующие (зачин установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации) устанавливаемые и отменяемые границы линий и границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, отсутствуют.  
2. На территории проекта планировки существующие элементы планировочной структуры отсутствуют.  
3. Существующие зоны размещения объектов капитального строительства отсутствуют.  
4. Существующие объекты капитального строительства отсутствуют.  
5. Существующие застройки, планировки осей и иные объекты территории в установленном законом порядке отсутствуют.  
6. Существующая современная застройка отсутствует.  
7. Иные линии градостроительного регулирования отсутствуют.

**Схема расположения листов**



		ПТ/ОЧ		
		«Территория для размещения объектов складского назначения и объектов производственного назначения»		
Домашняя	Ф. И. О. Подпись	Иванов	Иванов	Иванов
ГИП	Бурская	Иванов	Иванов	Иванов
Лицевой	Специальность	Архитектор	Архитектор	Архитектор
Разработчик	Корсаков	Иванов	Иванов	Иванов
		Проект планировки территории	Этадия	Лист
			ПТТ	1
				5
		Через границу территории с действующими объектами и планируемыми объектами (в том числе объектами, находящимися на территории, отнесенной к территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации)		
		ООО "Геокаспин"		
		Формат А2		





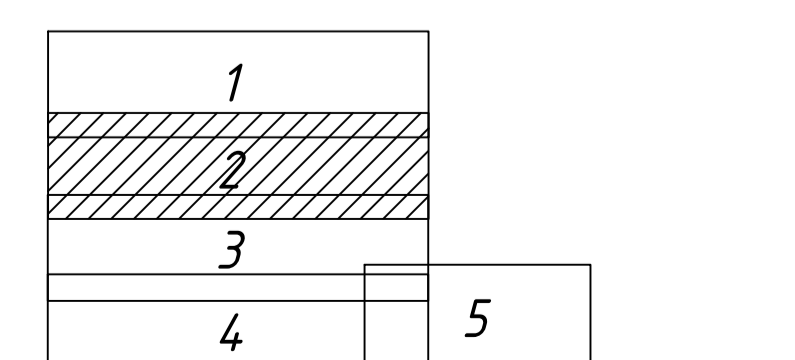
Линия совмещения с Листом 1

Линия совмещения с Листом 3

1  
 10  
 707,17  
 6.5, 6.9, 3.1.1  
 4.9.2, 4.9.1.4  
 н.у.  
 3

0 1:2000 100m

Схема расположения листов





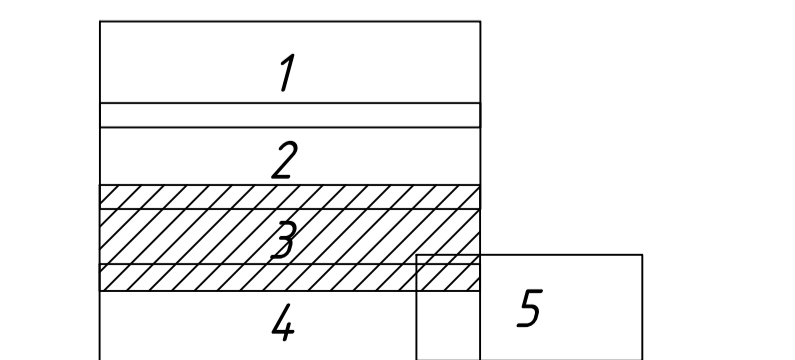
Линия совмещения с Листом 2

Линия совмещения с Листом 4

1  
10  
707,17  
6.5, 6.9, 3.1.1  
4.9.2, 4.9.1.4  
н.у.  
3

0 1:2000 100m

Схема расположения листов

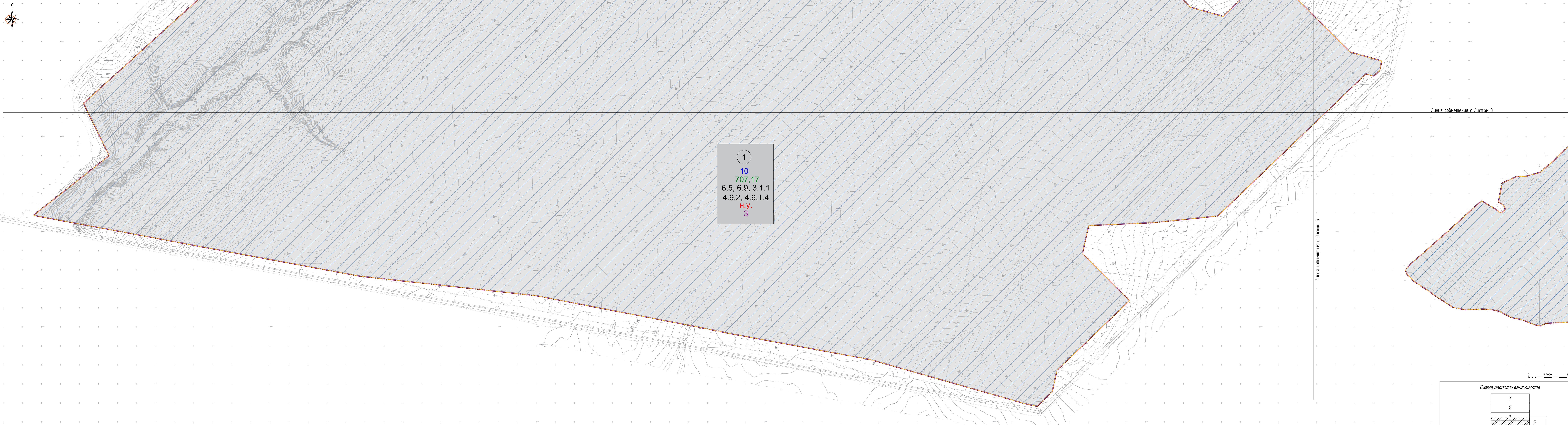
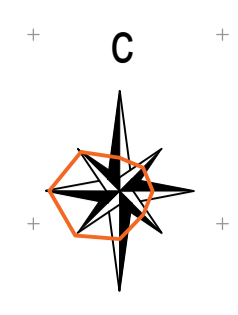


Чертеж планировки территории с разделом границ, существующей и планируемой застройки территории, границами размещения объектов капитального строительства, границами размещения объектов капитального строительства и т.п.

Лист

3

Формат А2



①  
 10  
 707,17  
 6.5, 6.9, 3.1.1  
 4.9.2, 4.9.1.4  
 н.у.  
 3

Линия совмещения с Листом 3

Линия совмещения с Листом 5

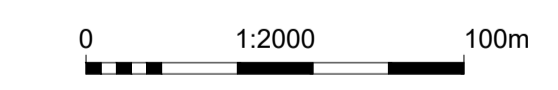
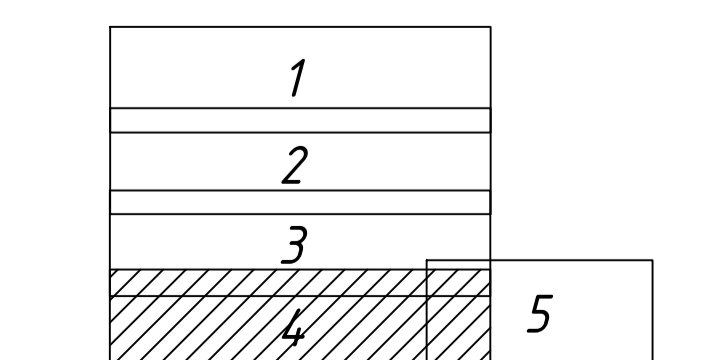


Схема расположения листов



Число площадок территории с разделом границ, существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства и т.п.



Линия смещения с Листом 4

2  
 10  
 125,90  
 6.5, 6.9, 6.0,  
 3.1.1, 4.1  
 0  
 15

0 1:2000 100m

Схема расположения листов

1	
2	
3	
4	5

Имя файла: [ ]

Получен с диска: [ ]

Время: [ ]

Имя пользователя: [ ]

Получен с диска: [ ]

Страна: [ ]

Путь: [ ]