

УТВЕРЖДЕН
Постановлением Кабинета Министров
Республики Татарстан
от « ____ » _____ 2025г. № ____

«ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЕ РАЗМЕЩЕНИЕ
ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАСШИРЕНИЯ
ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННО-
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ТИПА “АЛАБУГА” (ОЭЗ ППТ
“АЛАБУГА”)» НА ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕКАМСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ППТ/ОЧ

2025 г

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	14
	3. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	15
	4. Чертеж планировки территории с указанием красных линий	15
	5. Чертеж планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства	Лист 1

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Описание местоположения территории проектирования

Территория проекта планировки расположена в Простинском сельском поселении Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан.

Граница проекта планировки включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 16:00:000000:69144, 16:53:030105:840, 16:53:030105:917, 16:53:030105:919, 16:53:030105:916, 16:53:030105:918, 16:53:030105:493, 16:53:030105:915, 16:53:030105:914, 16:00:000000:69145, 16:53:030105:494, 16:53:030105:495.

Площадь территории в границах территории проектирования

Площадь для разработки проекта планировки ориентировочно составляет 32,00 га.

Описание планируемой застройки территории в границах территории проектирования

Планируемые промышленные территории представляет собой производства этилбензола (ЭБ), стирола-мономера (СМ) и полистирола (ПС) предназначены для дальнейшей переработки продуктов пиролиза Нового производства ЭП-600 с получением готового продукта с высокой добавленной стоимостью.

Производство состоит из производств ЭБ – мощностью 350 тыс. год/СМ – мощностью 400 тыс. в год и ПС – мощностью 250 тыс. тонн в год.

В качестве готовой продукции на ЭБ/СМ вырабатываются:

- стирол-мономер;
- этилбензол.

В качестве готовой продукции на ПС вырабатываются:

- полистирол общего назначения;
- полистирол высокой ударной прочности.

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		4

Функциональное назначение объекта капитального строительства: производство ЭБ и СМ, производство ПС, промежуточное хранение, отгрузка конечного продукта на переработку на последующих по цепочке производствах ПАО «Нижекамскнефтехим» и конечному Потребителю.

Обеспечение достаточной вместимости и производительности систем хранения и отгрузки ЭБ/СМ и ПС выполнено в соответствии с требованиями к непрерывному производству ЭБ/СМ и ПС, с отгрузкой СМ в непрерывном режиме на действующее и вновь проектируемое производство Полистирола и отгрузкой готового полистирола Потребителю.

Эксплуатация объекта – не менее 25 лет.

Проектный баланс территории

Таблица 1.1

Проектный баланс использования территории

№ п/п	Вид зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь, га	Доля площади, %
1	2	3	4
1	Зона размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения	32,00	100
ВСЕГО		32,00	100

Описание объектов федерального, регионального и местного значения

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, объекты федерального, регионального и местного значения, не выявлены. Планируются к размещению объекты регионального значения.

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

Порядковы е номера зон размещения	Виды зон размещения объектов капитального строительства	Площадь зон размещен ия (га)	Коды видов разрешени ого использова ния	Значение объектов	Максимальна я общая площадь жилищного фонда (тыс.кв.м.)	Максимальна я этажность (этажей)	Максимальна я плотность жилищного фонда (тыс.кв.м/га.)	Общая площадь встроенно- пристроенных помещений нежилого назначения (кв.м.)	Описание планируемых объектов
1	Зона размещения объектов производственного и коммунально- складского назначения	32,00	3.1.1, 4.9.2, 6.5, 6.9, 6.9.1, 6.12, 7.1.1	региональн ое	-	8	-	-	Промышленные объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур

Сведения о характеристиках объектов инженерной и коммунальной инфраструктур

Водоснабжение

Подключение сети водоснабжения (хозяйственно-питьевого) на территории объекта, будет осуществлено от хозяйственно-питьевого водопровода Ду 250мм, материал трубопровода ст.20, согласно Техническим условиям от 30.09.2024 №11992/НКНХ, выданным ПАО «Нижекамскнефтехим», точка подключения: $x=452927,47$, $y=2293335,34$.

Проектное предложение по водоснабжению

Расчетные расходы на хозяйственно-питьевые нужды $45,0 \text{ м}^3/\text{сут}$. Давление $\geq 3,0 \text{ кгс/см}^2$.

В точке врезки планируется строительство колодца с люком и бетонной отмошкой, расстояние от основной трубы не менее 30 см. В колодце предусмотреть запорную арматуру.

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения в составе наружных и внутренних сетей предназначена для обеспечения хозяйственно-питьевых нужд обслуживающего персонала, для технических нужд, на подпитку парогенераторов системы увлажнения воздуха в зимний период, заполнение систем холодоснабжения и подключения аварийных душей и фонтанчиков для глаз.

Также вода из системы хозяйственно-питьевого водоснабжения используется для ежедневной промывки технологического оборудование. Применение воды хозяйственно-питьевого качества обусловлено требованием технологического процесса. Промывка оборудования предусмотрена в конце каждой смены, всего две смены в день.

Характеристика планируемых трубопроводов: ПНД ПЭ100 200 мм SDR 17, глубина залегания не менее 2,3 м.

Трассировка и протяженность сетей водоснабжения будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		7

Водоотведение

Подключение сети водоотведения (химически загрязненная канализация) на планируемой территории, будет осуществлено в сеть химически загрязненной канализации, согласно Техническим условиям от 03.10.2024 №12146/НКНХ, выданным ПАО «Нижекамскнефтехим». Координаты точек подключения:

Точка №1 $x=452903,381$, $y=2293451,220$, Ду1200, ж/б;

Точка №2 $x=453323,487$, $y=2293458,390$, Ду1200, ж/б.

Проектное предложение по водоотведению

Сети химически загрязненной канализации предназначены для отвода воды, имевшей непосредственный контакт с продуктами технологических цехов в ходе их получения или хранения, в основной коллектор, идущий на биологические очистные сооружения ПАО «Нижекамскнефтехим». Внутренние сети химически загрязненной канализации выполнены из керамических и железобетонных труб, повышенной прочности.

Сети хозяйственно-фекальной канализации предназначены для сбора и транспортировки стоков с административных, бытовых помещений и объектов общественного питания по коллектору в приемный резервуар насосной станции и отвода их в коллектор химически загрязненных стоков.

Сети водоотведения представляют собой систему подземных трубопроводов DN 200 мм с канализационными колодцами. На сетях канализации имеются смотровые колодцы. Колодцы выполнены из сборного железобетона и кирпича. Глубина колодцев колеблется от 1 до 9 метров в зависимости от уклона рельефа местности.

Трассировка и протяженность сетей водоотведения будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

Дождевая канализация

Подключение сети водоотведения (условно чистая канализация) на планируемой территории, будет осуществлено в сеть условно чистой канализации,

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		8

согласно Техническим условиям от 16.10.2024 №12897/НКНХ, выданным ПАО «Нижнекамскнефтехим». Координаты точек подключения:

Точка №1 $x=452911,77$, $y=2293313,35$, Ду1000, ж/б;

Точка №2 $x=452915,48$, $y=2293226,84$, Ду1000, ж/б;

Точка №3 $x=452794,88$, $y=2293398,75$, Ду400, ст. 20;

Точка №4 $x=452923,10$, $y=2293535,95$, Ду1000, ст. 20.

Проектное предложение по водоотведению

Сети канализации ливневых стоков предназначены для сбора и отвода ливневых (дождевых), продувочных, промывных вод от промышленной площадки II-ой зоны в буферные пруды ПАО «Нижнекамскнефтехим» и далее на станцию доочистки-узел сбора и распределения сточных вод.

Сети водоотведения представляют собой систему подземных трубопроводов DN 500 мм с канализационными колодцами. На сетях канализации имеются смотровые колодцы. Колодцы выполнены из сборного железобетона и кирпича. Глубина колодцев колеблется от 1 до 9 метров в зависимости от уклона рельефа местности.

Трассировка и протяженность сетей водоотведения будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

Электроснабжение

Согласно техническим условиям выданным ПАО «Нижнекамскнефтехим» от 22.01.2024 № 537 электроснабжение планируемых объектов произвести от распределительного устройства главной понизительной подстанции ГПП-10, I промышленной зоны, ПАО «Нижнекамскнефтехим».

Согласно техническим условиям выданным ООО ««Нефтехимическая транспортная компания» от 15.08.2024 № 2528 произвести реконструкцию железнодорожных путей необщего пользования ПАО «Нижнекамскнефтехим» (в том числе в части электроснабжения).

Проектное предложение по электроснабжению

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		9

Планируется строительство распределительных устройств 6 кВ с диспетчерскими наименованиями РП-103, РП-104, РП-105, РП-106, подключение которых осуществить:

- РП-103 ввод №1 к ячейке №15 I секции шин ГПП-10;
- РП-103 ввод №2 к ячейке №16 II секции шин ГПП-10;
- РП-104 ввод №1 к ячейке №17 I секции шин ГПП-10;
- РП-104 ввод №2 к ячейке №14 II секции шин ГПП-10;
- РП-105 ввод №1 к ячейке №53 III секции шин ГПП-10;
- РП-105 ввод №2 к ячейке №48 IV секции шин ГПП-10;
- РП-106 ввод №1 к ячейке №61 II секции шин ГПП-10;
- РП-106 ввод №2 к ячейке №76 IV секции шин ГПП-10.

Максимальная подключаемая мощность:

- РП-103 – 9,17 МВт;
- РП-104 – 9,94 МВт;
- РП-105 – 8,91 МВт;
- РП-106 – 3,23 МВт.

Напряжение питающей сети 6 кВ $\pm$ 10%, 50 Гц. Кабельные линии электропередачи планируется располагать по эстакадам.

В рамках реконструкции железнодорожных путей необщего пользования ПАО «Нижекамскнефтехим» предусматривается реконструкция сетей электроснабжения 1кВ.

Трассировка и протяженность линий электропередачи будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

Газоснабжение

Газоснабжение планируемой территории осуществляется врезками в действующие магистральные трубопроводы природного газа $\text{du } 200$ (координаты 55.595194, 51.916784) согласно техническим условиям выданным ПАО «Нижекамскнефтехим» от 19.01.2025 № 154/НКНХ.

Проектное предложение по газоснабжению

					ППТ/04	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

Для объектов непроизводственного назначения газоснабжение не предусмотрено.

Потребителями газа на проектируемом объекте производственного назначения являются объекты производственного назначения.

Предусматривается строительство трубопроводов газа в надземном исполнении по междоуличным эстакадам

Трубопроводы после подключения к существующей сети завода являются трубопроводами высокого давления II категории согласно СП 62.13330.2011.

Объем потребления природного газа в нормальном режиме – 2110 $\text{нм}^3/\text{ч}$.

Проектом предусмотрено применение бесшовных трубопроводов по ASME B36.10-2022 «Сварные и бесшовные стальные трубопроводы» из углеродистой низкотемпературной и хромомолибденовой стали.

Трассировка и протяженность сетей газоснабжения будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

Теплоснабжение

Теплоснабжение планируемой территории осуществляется от существующих трубопроводов тепловой сети DN250 от промышленной зоны ПАО «Нижекамскнефтехим» в точке $x=452772.35$, $y=2293270.11$, согласно техническим условиям выданным ПАО «Нижекамскнефтехим» от 07.10.2024 № 12342/НКНХ.

Проектное предложение по теплоснабжению

Линия теплоснабжения использует теплофикационную воду (прямая и обратная), планируется на эстакадах диаметрами от 80 до 250.

В местах пересечения надземных тепловых сетей с воздушными линиями электропередачи предусмотрено заземление всех электропроводящих элементов тепловых сетей (с сопротивлением заземляющих устройств не более 10 Ом), расположенных на расстоянии по горизонтали по 5 м в каждую сторону от проводов (п.9.20 СП 124.13330.2012).

Годовая потребность в тепловой энергии от теплофикационной воды составит 20015,83 Гкал/год.

					ПТТ/04	Лист 11
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Для труб и деталей трубопроводов в проекте предусматривается материал ASTM A333 Gr. 6 «Стандартная спецификация для бесшовных и сварных стальных труб, предназначенных для эксплуатации при низких температурах и других применений с требованием на ударную вязкость» (российский аналог – 09Г2СГОСТ 19281-2014 «Прокат повышенной прочности. Общие технические условия»).

Трассировка и протяженность сетей теплоснабжения будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

Сети связи

В соответствии с техническими условиями от ООО «Сибур Коннект» от 26.04.2024 № 186/СДК точки подключения объекта к услугам связи:

- основная точка подключения – муфта МК-2;
- резервная точка подключения – муфта МК-3.

Проектное предложение по сетям связи

В здании операторной и в специально выделенных помещениях для размещения оборудования ИТ предусмотреть коммутационные узлы доступа.

Требования к волоконно-оптическому кабелю:

- одноподовое (SingleMode) волокно стандарта G/652D;
- внешняя оболочка кабеля негорючего исполнения.
- цельная строительная длина кабеля, без применения прямых соединительных муфт;
- минимальная емкость кабеля – 8 волокон;
- допускается использовать единый волоконно-оптический кабель для разных систем по отдельным волокнам, при условии совпадении точек подключения.

Волоконно-оптические кабели прокладывать по эстакадам в перфорированных оцинкованных лотках. При отсутствии существующих эстакад и лотков предусмотреть дооснащение.

Трассировка и протяженность сетей связи будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

					ПТТ/ОЧ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12

Сведения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры

Существующая транспортная инфраструктура представлена прилегающей к исследуемой территории на востоке внутризаводской двухполосной (по одной полосе в каждом направлении) автомобильной дорогой. Ближайшая остановочная площадка общественного транспорта расположена в 800 м от исследуемой территории «4-я очередь».

Внешние и внутренние транспортные связи осуществляются автомобильным транспортом. Для осуществления транспортной связи предусматриваются местные внутризаводские проезды (2-х полосные, по 1 в каждом направлении) с примыканием к существующей внутризаводской автодороге.

Скорость движения по местным проездам ограничивается средствами организации движения до расчетных значений, составляющих 20-40 км/ч.

Размещение автомобильных стоянок на территории проекта планировки не предполагается. Потребность в парковочных местах составляет 70 машино-мест. Согласно письму ПАО «Нижнекамскнефтехим» №НКНХСЦ-00799 от 27.11.2025 имеется возможность разместить 70 автомобилей на существующих парковках «Нижнекамскнефтехим», расположенных вдоль улицы 2-я Промышленная. Планируемые объекты в дальнейшем будут объединены с территорией ПАО «Нижнекамскнефтехим», которая имеет ограничения движения по территории. Перемещение сотрудников будет обеспечено служебными автомобилями, имеющими доступ на территорию.

Планируется размещение внутризаводских железнодорожных путей необщего пользования на территории проекта планировки грузооборотом 241,2 тыс. т/в год.

Таблица 1.2

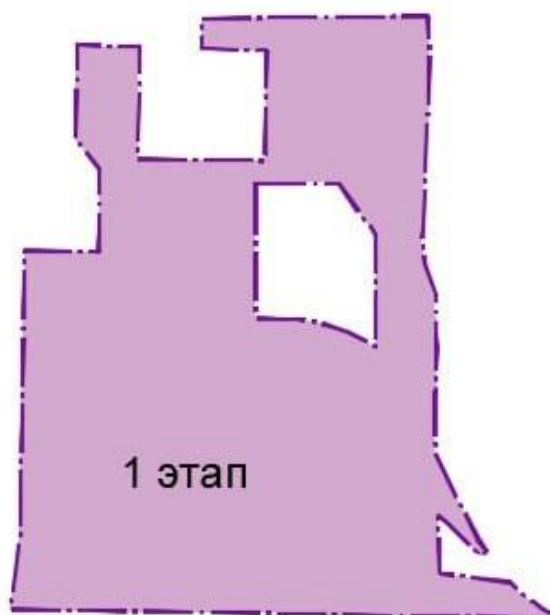
№ п/п	Наименование улицы	Протяженность (километр)	Ширина проезжей части проект /ширина колеи
1	2	4	5
1	Проектируемые проезды	4,12	7,0 м
2	Проектируемые ж/д пути	1,54	1520 мм

2. Положение об очередности планируемого развития территории

В рамках данного проекта планировки предлагается освоение территории в один этап. На первом этапе выполняются работы по разработке проектной документации. На данном этапе предусматривается строительство зданий и сооружений для производства ПС-250 и ЭБ-350/СМ- 400, а также объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимой для обеспечения функционирования производств. Финальными работами предусматривается благоустройство территории. Схема очередности планируемого развития территории представлен на рисунке 2.1.

Сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства производственного и иного назначения с 2026 года по 3 квартал 2027 года.

Рисунок 2.1



Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  зона планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения

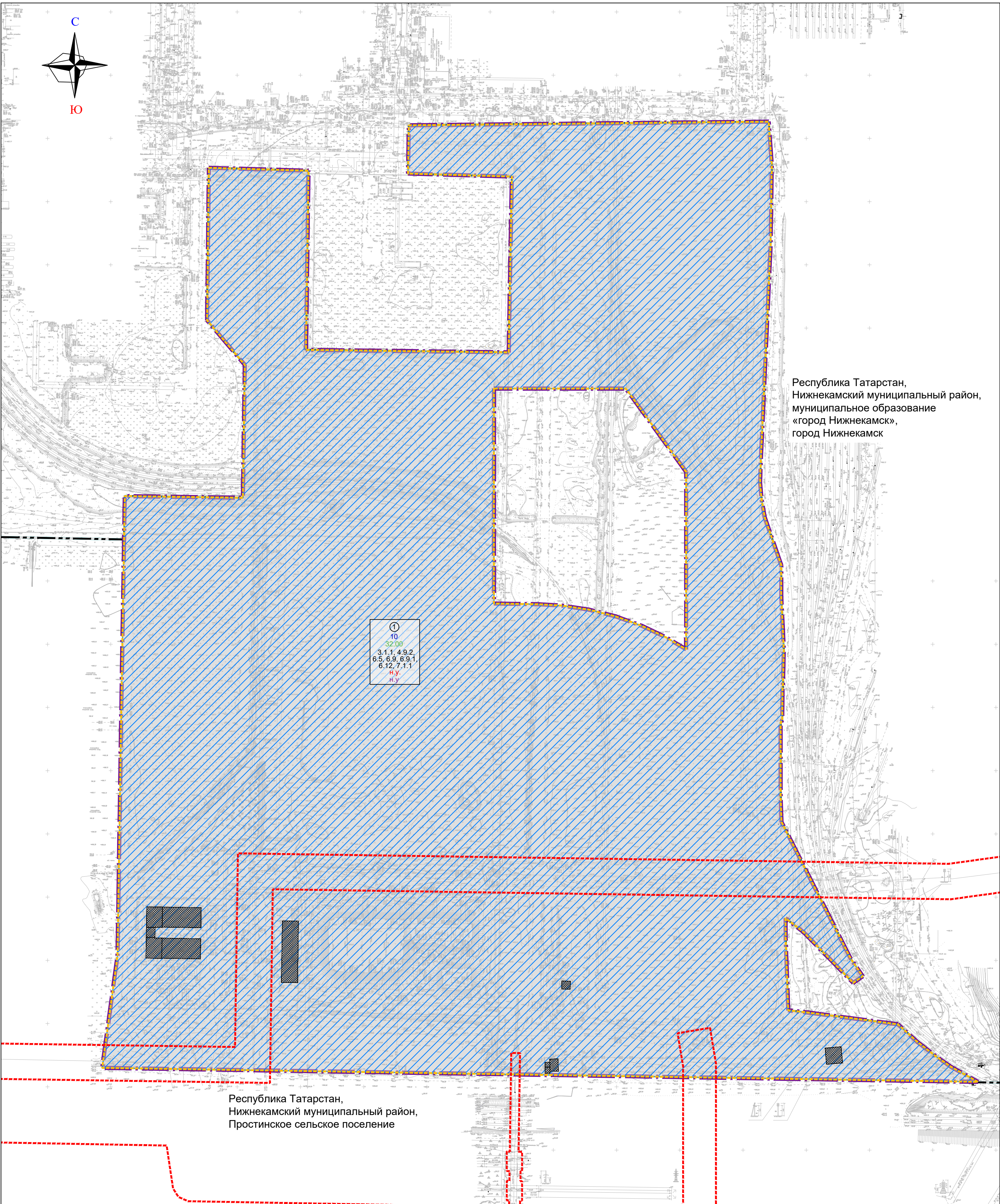
3. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

В связи с отсутствием на территории проекта планировки территорий общего пользования, красные линии проектом планировки территории не устанавливаются.

4. Чертеж планировки территории с указанием красных линий

Согласно письму Исполнительного Комитета Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан от 16.09.2025 №8339/ИсхОрг на территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации) красные линии. В связи с отсутствием на территории проекта планировки территорий общего пользования, красные линии проектом планировки территории не устанавливаются. Исходя из вышесказанного, чертеж планировки территории с указанием красных линий не разрабатывается.

					ППТ/04	Лист
						15
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница сельского поселения
- граница городского поселения
- границы элементов планировочной структуры (планируемые)
- границы элементов планировочной структуры (существующие)
- зона планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения
- существующая сохраняемая застройка

Примечание:

1. Действующие (ранее устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ), устанавливаемые и отменяемые красные линии в границах проекта планировки территории отсутствуют;

2. Существующие зоны размещения объектов капитального строительства отсутствуют;

3. Существующая застройка, подлежащая сносу с целью освобождения территории в установленном законом порядке отсутствует;

4. Иные линии градостроительного регулирования отсутствуют;

5. Территории общего пользования в границах планировки территории отсутствуют.

- 1 - порядковый номер зоны размещения
- 10 - вид зоны размещения объектов капитального строительства
- 32.00 - площадь зоны размещения (га)
- 6.5 - коды видов разрешенного использования
- н.у. - максимальная общая площадь жилищного фонда (тыс. кв.м.)
- н.у. - максимальная этажность (этажей)
- н.у. - параметр (характеристика) не устанавливается

				ППТ/04		
				Территории, предусматривающие размещение объектов инфраструктуры и иных объектов, предназначенных для обеспечения расширения осодой экономической зоны промышленно-производственного типа "Алабуга" (ОЗЗ ППТ "Алабуга")		
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП	Бурсаков	Исхакова	2025		ППТ	1
Нач.отд.	Стешин	Исхакова	2025		Лист	1
Разраб.	Исхакова	Исхакова	2025	000 "Геоконсалтинг"		
				Чертеж планировки территории с указанием границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон размещения объектов капитального строительства М 1:2000		

