

# ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК "ХИМПАРК ТАГИЛ" мастер-план

2020 г.

Наименование	Страница
<b>1. Введение.</b>	<b>3</b>
<b>2. Существующее положение.</b>	
2.1. Месторасположение участка.	4
2.2. Существующие ограничения.	5
2.3. Проектные ограничения.	6
2.4. Схема комплексной оценки.	7
<b>3. Планировочное решение участка.</b>	
3.1. Основной чертеж.	8
3.2. Основной чертеж с указанием площадей участков.	9
3.3. Баланс территории.	10
3.4. Функциональное зонирование.	11
3.5. Транспортная инфраструктура.	12
3.6. Инженерная инфраструктура.	14
<b>4. Реализация проекта.</b>	
4.1. Состав очередей строительства.	17
4.2. Подготовительные мероприятия.	18
4.3. Мероприятия 1-й очереди строительства	19
4.4 Мероприятия по консолидации участков на расчетный срок.	20
4.5 План реализации проекта	21

Мастер-план индустриального парка «Химический парк Тагил» представляет собой градостроительную концепцию, главной задачей которой является определение возможностей для формирования и развития индустриального парка на рассматриваемой территории в соответствии с разрабатываемой маркетинговой концепцией.

Рассматриваемый мастер-план состоит из нескольких разделов:

- Существующее положение, где описывается состояние рассматриваемой территории по состоянию на настоящее время, а также анализируются различные планировочные и проектные ограничения. Для анализа развития ситуации, используются данные, предоставленные Заказчиком (топографические планшеты, информация по инженерной и транспортной инфраструктуре и т.д.) и генеральный план г. Нижний Тагил, содержащий основные направления развития городской среды.
- Планировочное решение участка, где показаны основные решения по планировочной структуре индустриального парка, даются предложения по организации транспортной и инженерной инфраструктуры. Описываются основные функциональные зоны.
- Реализация проекта, где обозначено существующее положение и даются предложения по направлениям развития, очередности строительства, составе очередей строительства индустриального парка. Также в этом разделе показаны предложения по оптимизации планировочной структуры территории.

При разработке Мастер-плана были учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации,
- СП 42.13333.2011 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»,
- СП 18.13330.2011 «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий»,
- СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт»,
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",
- «Правила устройства электроустановок»,
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»,
- СНиП 31-03-2001. «Производственные здания»,
- СП 32.13330.2012. «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения»,
- СБЦП 81-2001-07, СБЦП 81-02-07-2001,
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
- Генеральный план МО г. Нижний Тагил.

Действующий индустриальный парк по международной классификации относится к классу "brownfield" - индустриальный парк располагается на территории действующих промышленных предприятий, либо в составе существующей промышленной застройки.

К концу 2019 года на территории Свердловской области функционируют 9 индустриальных парков, в т.ч. ОЭЗ "Титановая долина" в г.Верхняя Салда, индустриальный парк "ПРОБизнесПарк" в г.Екатеринбург и индустриальный парк "Богословский" в г.Краснотурьинск.

Между тем, индустриальный парк "Химпарк Тагил" один из немногих парков, расположенных в Свердловской области, которые в достаточной степени обеспечены необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

Несомненным конкурентным преимуществом парка также является наличие «базовых резидентов» в лице действующих предприятий химической отрасли ПАО «Уралхимпласт», ООО «Уральский завод пластификаторов», ООО "Уралхимпласт-Амдор" и ООО "Уралхимпласт-Хюттенес Альбертус", а также планируемого к размещению на площадке производства метанола. Данное обстоятельство позволяет формировать на территории указанного промпарка вертикально интегрированный химический кластер.

"Химический парк Тагил" расположен в городе Нижний Тагил, являющимся вторым в Свердловской области (после Екатеринбурга) по численности населения и объемам промышленного производства. При этом город относится к категории городов с монопрофильной экономикой. В структуре экономики доминируют традиционные металлообрабатывающие производства, которые обеспечивают 73,4% от общего объема товаров, работ (услуг) производимых в муниципальном образовании и 35,2% доходов местного бюджета.

В связи с этим особую актуальность приобретают диверсификация экономики и трансформация Нижнего Тагила в город новой экономики. Проект создания индустриального парка «Химический парк Тагил» рассматривается Администрацией города Нижний Тагил и инициаторами проекта как важное направление в решении указанных задач.

Развитие территории индустриального парка предполагается выполнять поэтапно, в рамках настоящей работы рассматриваются укрупненные этапы формирования и развития действующей площадки.

Все компании, размещенные на территории в настоящий момент входят в число резидентов индустриального парка. Текущий состав арендаторов рассматривается в качестве начального этапа реализации стратегии развития индустриального парка (существующее положение).

В качестве вариантов развития территории на втором этапе могут рассматриваться:

- использование существующей инфраструктуры для размещения нового производства, куда входит техническое перевооружение или реконструкция цехов, репрофилирование, смена функциональной роли (например перевод складского здания в производственный цех),
- строительство типовых производственных или складских зданий с последующей сдачей в аренду (как правило в одном здании размещаются несколько арендаторов, для этого типовые здания могут разбиваться на отсеки демонтируемыми перегородками).
- строительство новых производственных корпусов под целевые проекты. В этом случае может быть реализован механизм build2suit - строительство зданий под цели конкретного резидента с последующей передачей построенного объекта в долгосрочную аренду.
- строительство специальных инфраструктурных объектов, для обеспечения деятельности резидентов и предоставления услуг от Управляющей компании индустриального парка в сфере подготовки тары, утилизации и обезвреживания промышленных отходов.

В связи с наличием действующих производств, существуют трудности с локализацией участков для развития индустриального парка - нового строительства или реконструкции существующих объектов. Участок сильно фрагментирован и имеет не эффективную планировочную структуру. Одним из следствий существующего планировочного решения территории является сложность формирования необходимых земельных участков под размещение новых резидентов. В связи с этим, на последующих этапах развития индустриального парка, предполагается оптимизация планировочной структуры рассматриваемой территории и повышение эффективности и удобства дальнейшего ее использования.



Действующий индустриальный парк расположен в промышленной зоне г.Нижний Тагил в Дзержинском районе.

Город Нижний Тагил является одним из крупнейших промышленных городов Свердловской области. Удачное расположение и близость к транспортным путям благоприятно влияют на развитие промышленного производства.

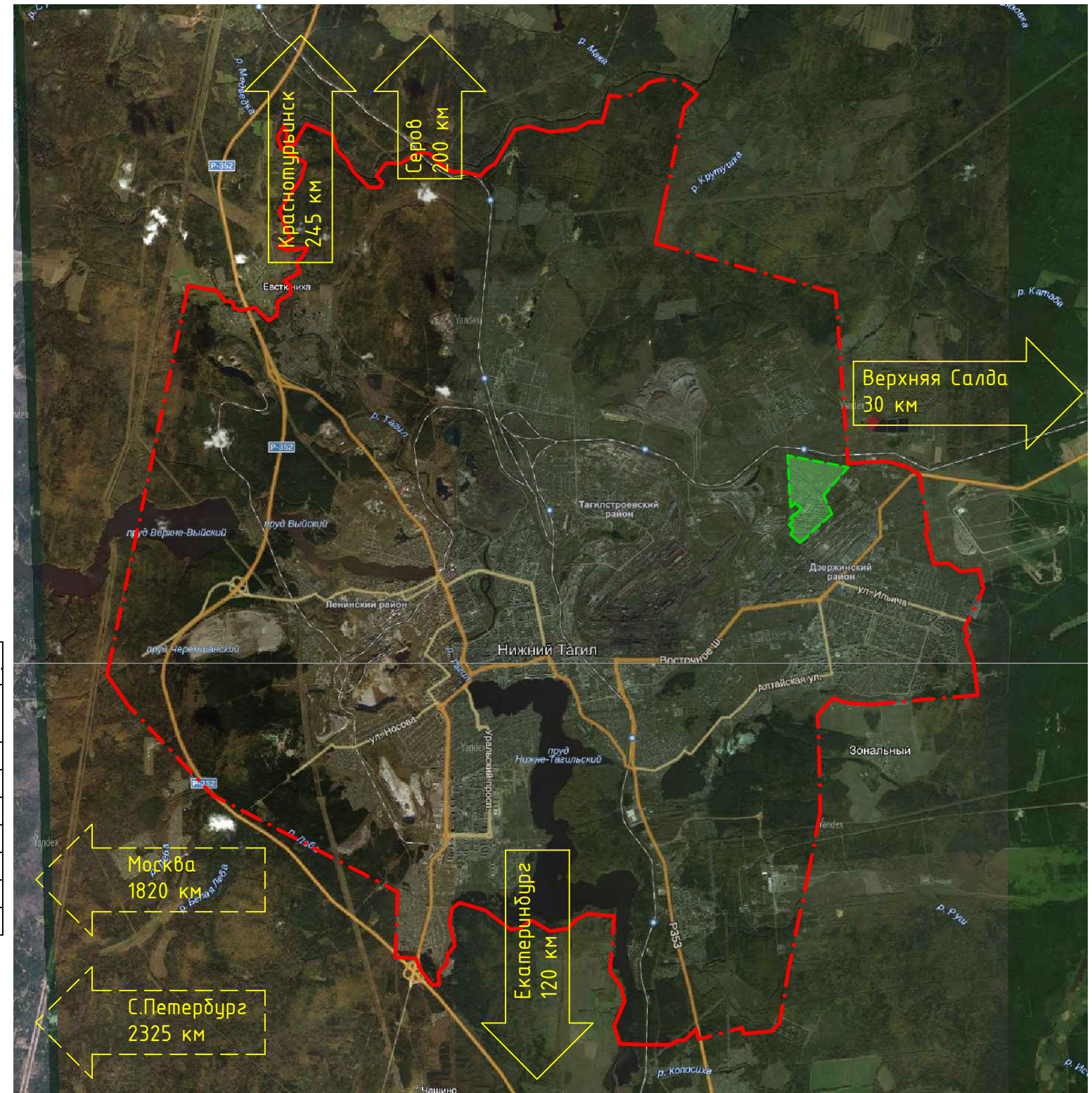
Существующий участок индустриального парка «ХимПарк Тагил» расположен в восточной части МО «Город Нижний Тагил» в зоне промышленной застройки (размещения промышленных предприятий 1-го класса опасности).

Участок сложной формы, очертаниями напоминающий треугольник, граничит:



- с севера - ж/д пути (станция «Вагонзавод»);
- с востока и юга - территория завода АО НПК «УралВагонЗавод»;
- с запада - автодорога Северное шоссе.

Расстояния до ближайших населенных пунктов (а также до городов Москва и С.Петербург) указаны на ситуационном плане и в таблице 1.

№ п/п	Наименование населенного пункта	Расстояние, км	Примечание
1	Екатеринбург	120.000	Индустриальный парк "ПРОБизнесПарк"
2	Москва	1820.000	
3	Санкт-Петербург	2325.000	
4	Верхняя Салда	30.000	ОЗЗ "Титановая долина"
5	Красноурьинск	245.000	Индустриальный парк "Богословский"
6	Серов	200.000	
7	Аэропорт "Кольцово"	146.000	



Условные обозначения.

-  - городская черта г.Нижний Тагил.
-  - граница индустриального парка "ХимПарк Тагил".



Согласно кадастровым документам рассматриваемая площадка относится к землям поселений, предназначенным для размещения промышленных объектов.

В настоящее время, на территории индустриального парка расположены действующие промышленные предприятия 1 класса опасности.

Для группы промышленных предприятий проектом «Проект обоснования расчетной СЗЗ промузла ПАО «Уралхимпласт», ООО «Уралхимпласт-Амдор» с учетом реконструкции в части строительства завода по производству метанола ЗАО «УралМетанолГрупп». Согласно проекту размер расчетной (предварительной) СЗЗ предприятий входящих в единый промышленный узел составляет:

- в северо-восточном направлении 690 м от границы пломплощадки ПАО «Уралхимпласт».
- в северном направлении 1000 м от границы промплощадки ЗАО «УралМетанолГрупп»,
- в северо-восточном, восточном, юго-западном направлениях 1000 м от пломплощадки ПАО «Уралхимпласт».

СЗЗ преимущественно попадает на территории промышленной застройки и незастроенные территории - к западу от участка. С северо-запада СЗЗ проходит по границе территории жилого массива поселка Северный.

Территория самого индустриального парка также частично перекрывается СЗЗ соседних промышленных предприятий (АО НПК «УВЗ»).

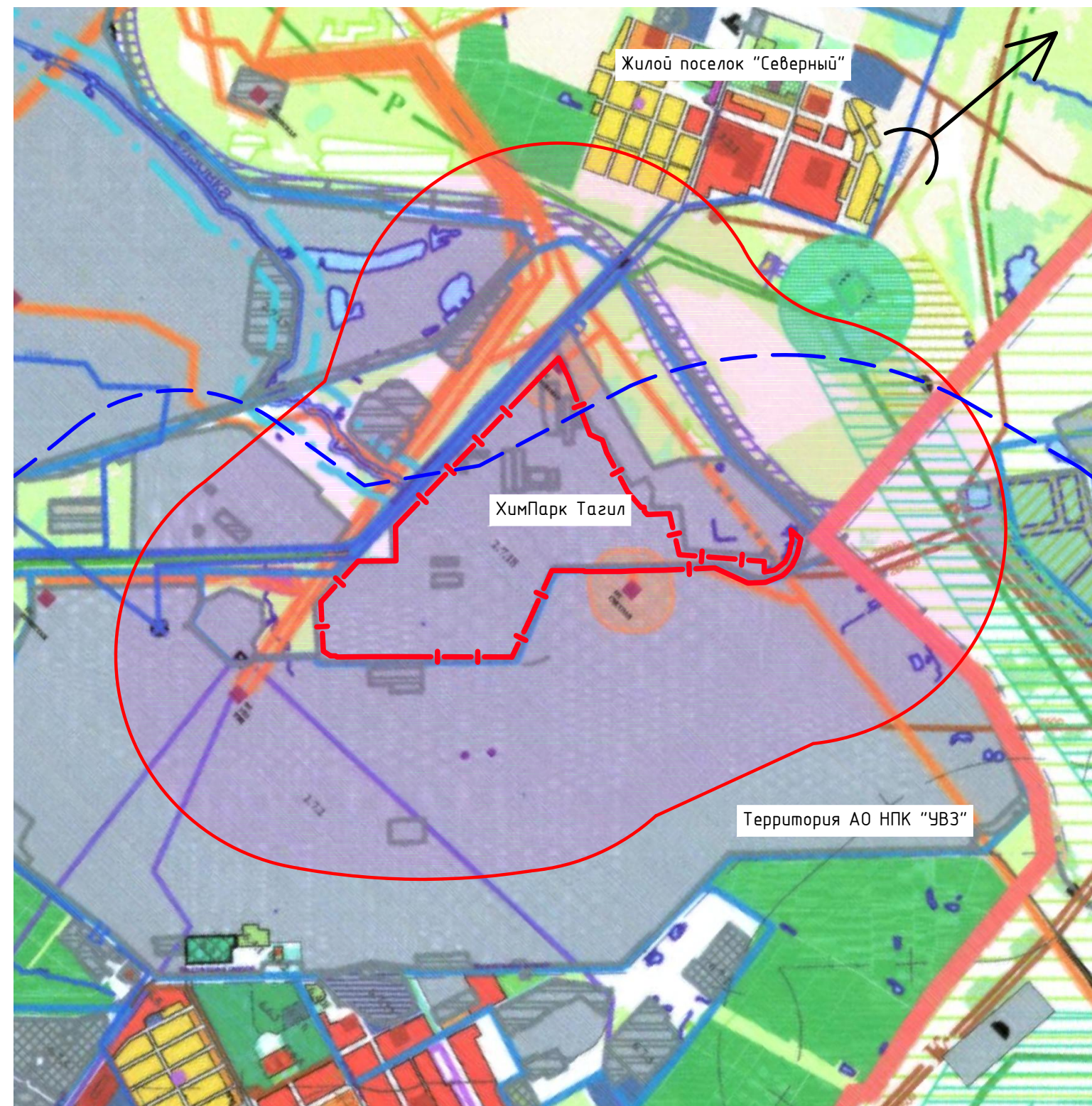
Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" на территории индустриального парка должен выдерживаться режим санитарно-защитной зоны, включающий в себя следующие ограничения:

- не допускается размещать любые объекты с нормируемыми показателями качества среды обитания (жилая застройка, рекреационные зоны и т.д.);
- не допускается размещать спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- не допускается размещать объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
- возможно размещение нежилых помещений для дежурного аварийного персонала,
- возможно размещение зданий управления и административного назначения, научно-исследовательских лабораторий;
- возможно размещение поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
- возможно размещение объектов торговли и общественного питания, гаражей, площадок для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарных депо;
- допускается размещать местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

Другие ограничивающие факторы застройки - зоны санитарной охраны, охранные зоны магистральных инженерных сетей, охранные зоны памятников и объектов культурного наследия, залежи полезных ископаемых и прочие ограничения на территории участка отсутствуют.

Проектируемый участок имеет также ряд планировочных ограничений, которые не влияют на развитие участка в существующих границах:

- с северной стороны участка проходят ж/д пути со своей охранной зоной, за которыми проходит практически параллельно путям охранный зона магистрального газопровода.
- с западной стороны участка проходит охранный зона ЛЭП.
- на территории участка установлены СЗЗ от РП 100/6кВ.



Условные обозначения.

- - - - - граница индустриального парка "ХимПарк Тагил".
- — — — — СЗЗ индустриального парка
- - - - - СЗЗ АО НПК "УВЗ" (усл.)

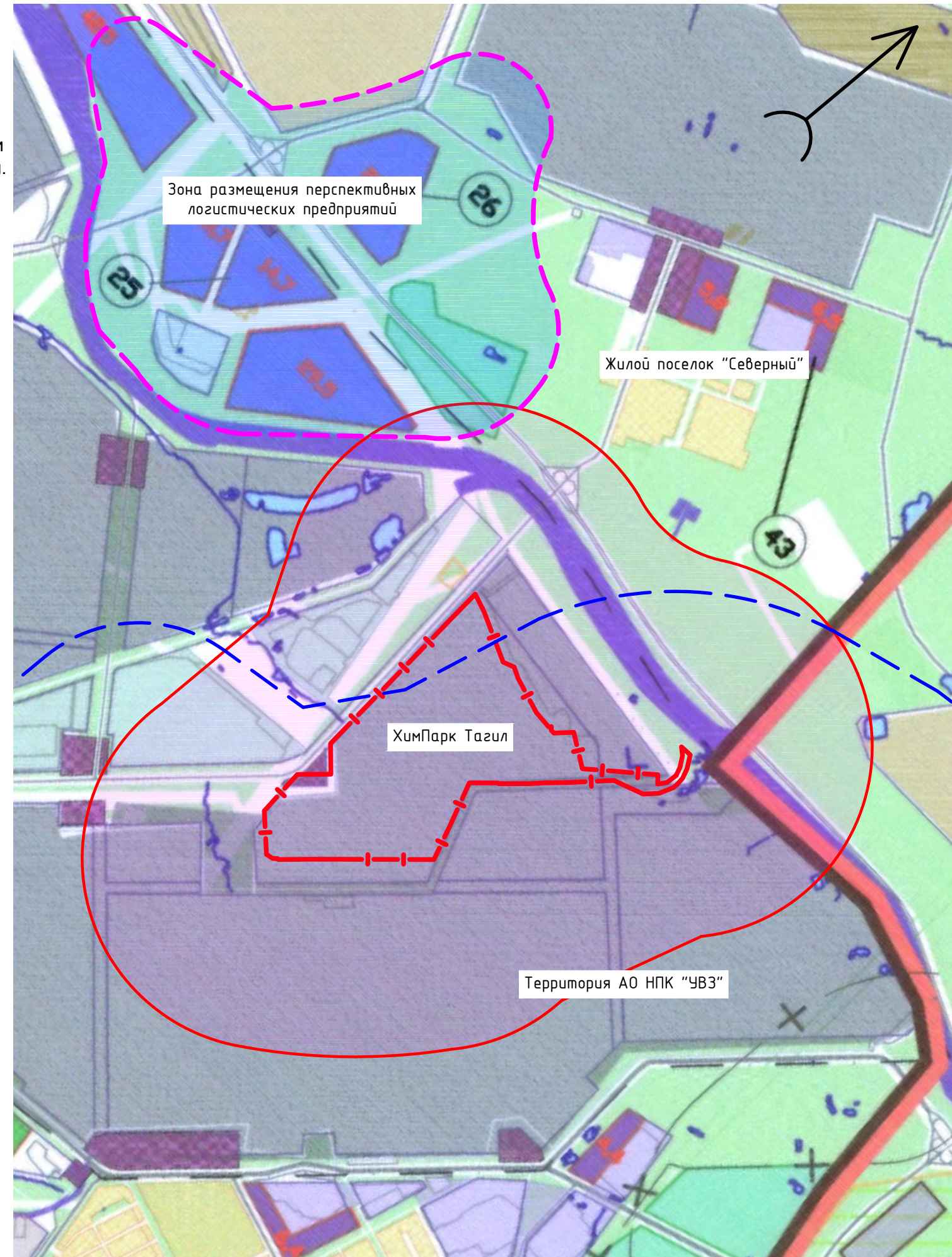


Данный Мастер-план разработан с учетом генерального плана МО г.Нижний Тагил, в соответствии с которым предполагается сохранение территорий производственных зон 1 и 2 класса опасности в неизменном состоянии.




Развитие промышленных территорий г.Нижний Тагил предполагается за счет создания новых промышленных зон для размещения предприятий до 3-го класса опасности.

Территория индустриального парка и примыкающие к ней промышленные территории в целом сохраняют свое функциональное назначение на расчетный срок. Размещение объектов с нормируемыми требованиями к окружающей среде вблизи существующей промышленной зоны также не предполагается.

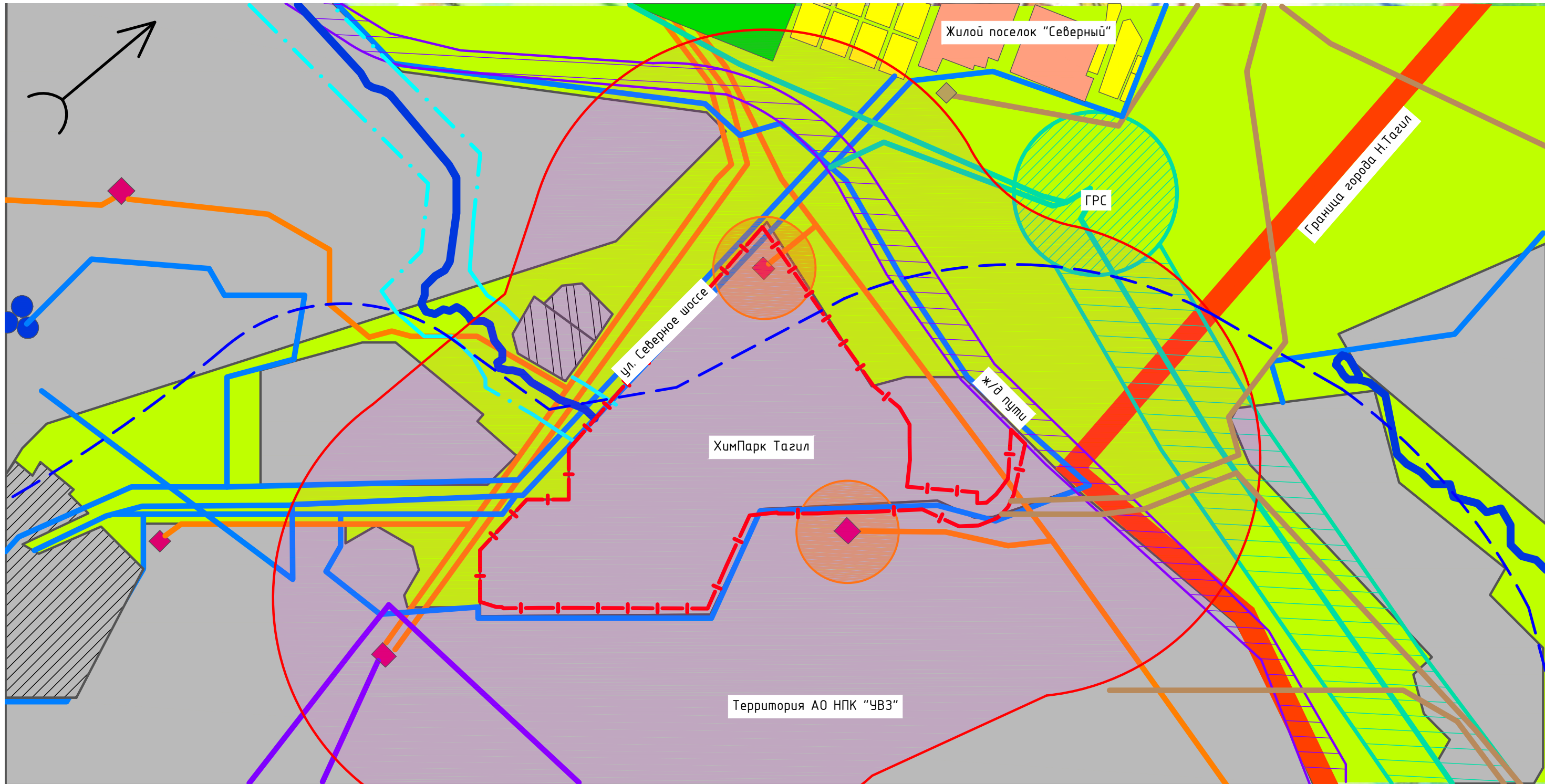
На западе от участка проектирования предполагается размещение зоны перспективных логистических предприятий. Развитие жилой зоны поселка "Северный" в направлении территории индустриального парка не предполагается.



Условные обозначения.

-  - граница индустриального парка "ХимПарк Тагил".
-  - СЗЗ индустриального парка
-  - СЗЗ АО НПК "УВЗ" (усл.)





### Условные обозначения.









- - - - - - граница промышленного парка "ХимПарк Тагил".
- - СЗЗ промышленного парка
- - - - - - СЗЗ АО НПК "УВЗ" (усл.)
- - - - - - водоохранная зона реки
- - магистральный газопровод

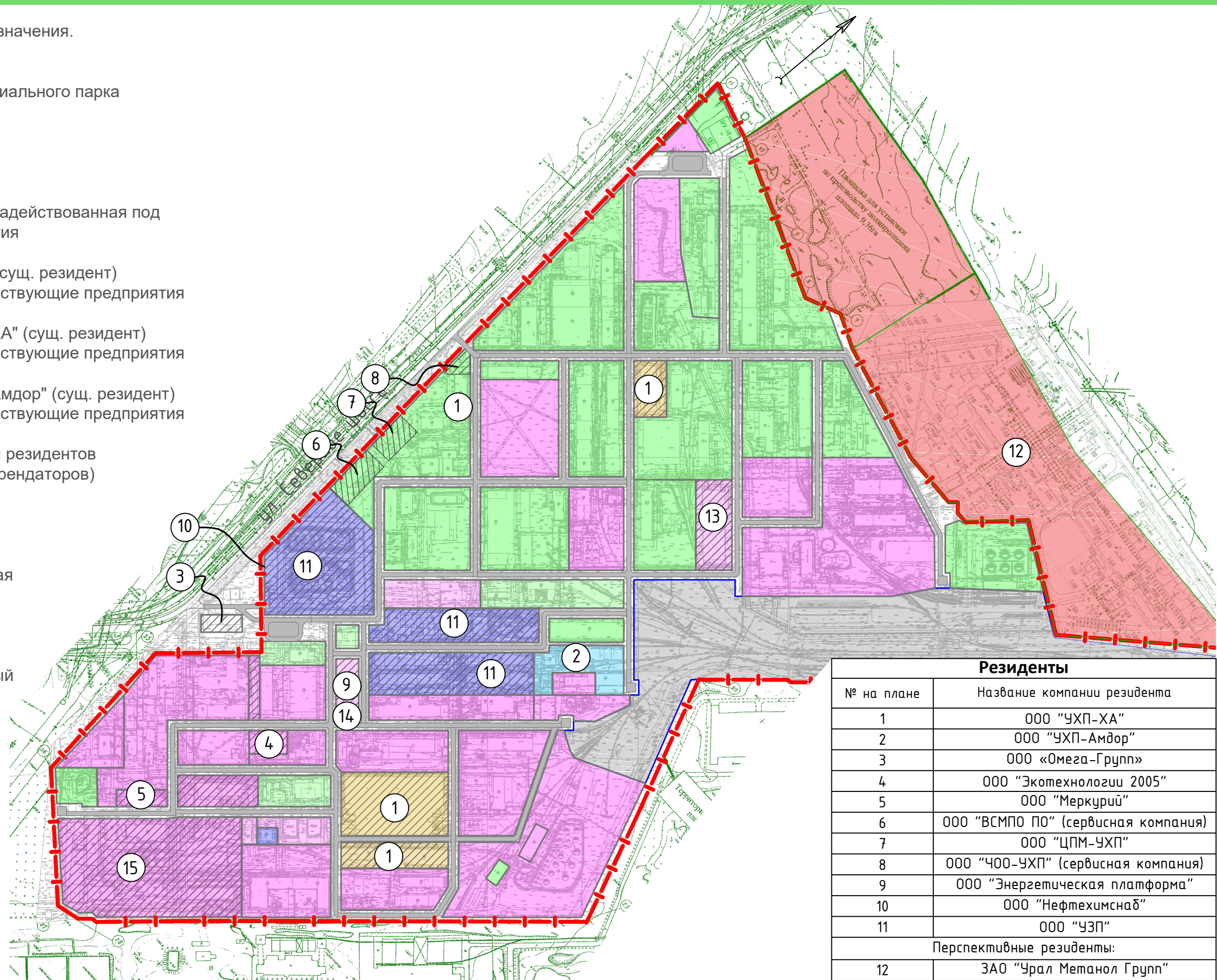
- охранный зона газопровода.
- охранный зона ж/д.
- - высоковольтная ЛЭП.
- охранный зона ЛЭП.
- - магистральный водовод

- магистральная сеть канализации.
- жилая зона ИЖС
- малоэтажная жилая застройка.
- многоэтажная жилая застройка.
- промышленная застройка



Условные обозначения.









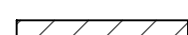

-  - граница участка индустриального парка
-  - дороги и проезды.
-  - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УЗП" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - участки для размещения резидентов индустриального парка (арендаторов)
-  - ж/д инфраструктура
-  - территория, закрепленная за резидентами
-  - строительство завода по производству метанола (предполагаемый резидент ЗАО "УМГ")

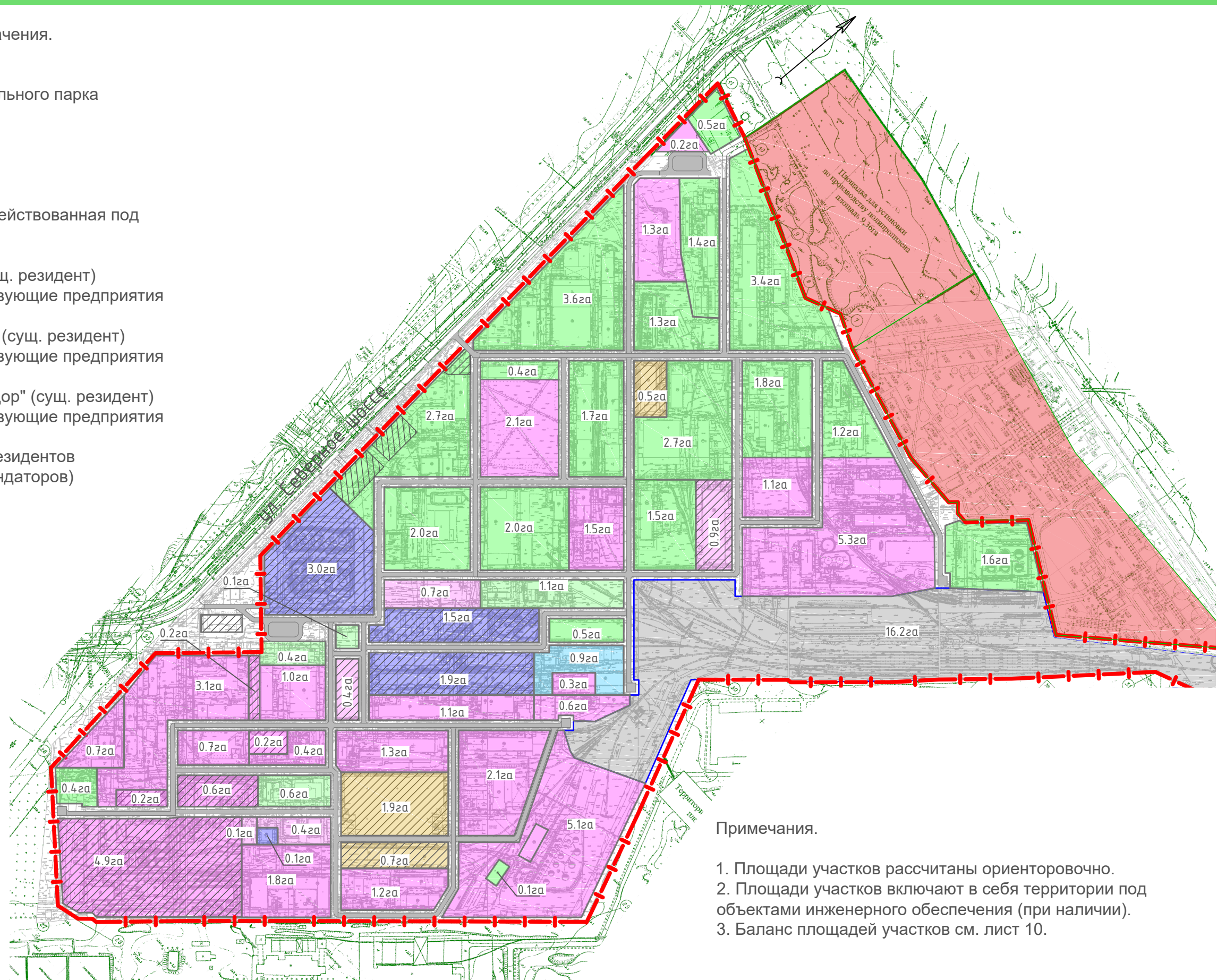


Резиденты	
№ на плане	Название компании резидента
1	ООО "УХП-ХА"
2	ООО "УХП-Амдор"
3	ООО «Омега-Групп»
4	ООО "Экотехнологии 2005"
5	ООО "Меркурий"
6	ООО "ВСМПО ПО" (сервисная компания)
7	ООО "ЦПМ-УХП"
8	ООО "ЧОО-УХП" (сервисная компания)
9	ООО "Энергетическая платформа"
10	ООО "Нефтехимснаб"
11	ООО "УЗП"
Перспективные резиденты:	
12	ЗАО "Урал Метанол Групп"
13	ООО "Метхимпром"
14	ООО "Энерготехсинтез"
15	ОК «РусАЛ»



Условные обозначения.

-  - граница участка промышленного парка
-  - дороги и проезды.
-  - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УЗП" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - участки для размещения резидентов промышленного парка (арендаторов)
-  - ж/д инфраструктура
-  - территория, закрепленная за резидентами
-  - строительство завода по производству метанола (предполагаемый резидент ЗАО "УМГ")



Примечания.

1. Площади участков рассчитаны ориентировочно.
2. Площади участков включают в себя территории под объектами инженерного обеспечения (при наличии).
3. Баланс площадей участков см. лист 10.



## Баланс территории в соответствии с кадастровыми документами

№ п/п	Кадастровый № участка	Площадь, м²	№ п/п	Кадастровый № участка	Площадь, м²
1	66:56:0401001:913	802461,00	50	66:56:0401001:126	1891,00
2	66:56:0401001:143	69,00	51	66:56:0401001:853	6772,00
3	66:56:0401001:154	149,00	52	66:56:0401001:128	2797,00
4	66:56:0401001:117	1267,00	53	66:56:0401001:827	530,00
5	66:56:0401001:819	883,00	54	66:56:0401001:826	960,00
6	66:56:0401001:163	860,00	55	66:56:0401001:106	1103,00
7	66:56:0401001:140	211,00	56	66:56:0401001:38	1884,00
8	66:56:0401001:113	1030,00	57	66:56:0401001:39	1749,00
9	66:56:0401001:112	991,00	58	66:56:0401001:129	1049,00
10	66:56:0401001:144	347,00	59	66:56:0401001:156	395,00
11	66:56:0401001:118	2120,00	60	66:56:0401001:146	917,00
12	66:56:0401001:96	1543,00	61	66:56:0401001:912	4541,00
13	66:56:0401001:132	955,00	62	66:56:0401001:151	1789,00
14	66:56:0401001:828	1111,00	63	66:56:0401001:150	1425,00
15	66:56:0401001:131	1098,00	64	66:56:0401001:846	1989,00
16	66:56:0401001:109	2622,00	65	66:56:0401001:843	3865,00
17	66:56:0401001:108	2624,00	66	66:56:0401001:256	866,00
18	66:56:0401001:111	5316,00	67	66:56:0401001:104	2802,00
19	66:56:0401001:848	2526,00	68	66:56:0401001:105	882,00
20	66:56:0401001:888	3392,00	69	66:56:0401001:103	2884,00
21	66:56:0401001:136	531,00	70	66:56:0401001:122	4528,00
22	66:56:0401001:119	2585,00	71	66:56:0401001:845	1395,00
23	66:56:0401001:110	2548,00	72	66:56:0401001:130	1459,00
24	66:56:0401001:121	2283,00	73	66:56:0401001:147	796,00
25	66:56:0401001:107	3830,00	74	66:56:0401001:93	1210,00
26	66:56:0401001:135	168,00	75	66:56:0401001:102	1097,00
27	66:56:0401001:47	25847,00	76	66:56:0401001:852	1560,00
28	66:56:0401001:830	358,00	77	66:56:0401001:862	1978,00
29	66:56:0401001:218	86,00	78	66:56:0401001:910	3589,00
30	66:56:0401001:832	915,00	79	66:56:0401001:32	8748,00
31	66:56:0401001:831	1622,00	80	66:56:0401001:33	7517,00
32	66:56:0401001:834	6402,00	81	66:56:0401001:31	6745,00
33	66:56:0401001:159	3940,00	82	66:56:0401001:124	1921,00
34	66:56:0401001:886	4018,00	83	66:56:0401001:123	1990,00
35	66:56:0401001:851	15858,00	84	66:56:0401001:850	859,00
36	66:56:0401001:887	3445,00	85	66:56:0401001:92	8800,00
37	66:56:0401001:141	715,00	86	66:56:0401001:161	4183,00
38	66:56:0401001:152	3828,00	87	66:56:0401001:101	5651,00
39	66:56:0401001:137	502,00	88	66:56:0401001:40	2970,00
40	66:56:0401001:95	7078,00	89	66:56:0401001:155	375,00
41	66:56:0401001:82	19411,00	90	66:56:0401001:98	14433,00
42	66:56:0401001:48	12512,00	91	66:56:0401001:134	2537,00
43	66:56:0401001:87	5715,00	92	66:56:0401001:171	3677,00
44	66:56:0401001:139	1326,00	93	66:56:0401001:37	7161,00
45	66:56:0401001:86	2585,00	94	66:56:0401001:36	1379,00
46	66:56:0401001:142	91,00	95	66:56:0401001:91	1280,00
47	66:56:0401001:125	1030,00	96	66:56:0401001:85	5119,00
48	66:56:0401001:94	2050,00	97	66:56:0401001:833	4761,00
49	66:56:0401001:127	942,00	98	66:56:0401001:153	2909,00

№ п/п	Кадастровый № участка	Площадь, м²
99	66:56:0401001:89	13499,00
100	66:56:0401001:160	2071,00
101	66:56:0401001:164	1955,00
102	66:56:0401001:157	1433,00
103	66:56:0401001:158	173,00
104	66:56:0401001:138	239,00
105	66:56:0401001:148	102,00
106	66:56:0401001:149	141,00
107	66:56:0401001:116	8031,00
108	66:56:0401001:854	18788,00
109	66:56:0401001:84	156384,00

**ИТОГО по основному участку, га:** 131,83

### Сводный баланс территории.

№ п/п	Наименование территорий	Площадь, га
1	Площадь участков для размещения резидентов, в том числе:	
1.1	Действующие резиденты (ПАО "УХП", ООО "УЗП", ЗАО "УМГ и др.)	45,62
1.2	Площади, зарезервированные под потенциальных резидентов	6,70
1.3	Свободная территория для размещения резидентов индустриального парка	26,70
2	Территория для размещения ж/д инфраструктуры	16,20
3	Площадь дорог и проездов.	13,49

**ИТОГО площадь участков, га:** 108,71

в т.ч. под размещение резидентов: 79,02



Функциональное зонирование территории выполняется для целей достижения более эффективного использования и развития промышленной площадки а именно:

- размещение предприятий с учетом требований к окружающей среде (СЗЗ и ЗСО окружающих объектов);
- оптимизации технологических цепочек с целью снижения производственных затрат;
- обеспечение контрольно-пропускного режима на опасные (охраняемые) объекты;
- кластеризации резидентов в зависимости от профиля производственной деятельности, получение синергетического эффекта (например за счет унификации решений инженерного обеспечения).

С т.з. обеспечения нормируемых условий окружающей среды, функциональное зонирование данной территории не имеет большого смысла, поскольку практически вся территория входит в границы СЗЗ промышленных предприятий 1 класса опасности, что автоматически ограничивает размещение любых предприятий не отвечающих требованиям режима СЗЗ.

Ввиду того, что рассматриваемый участок индустриального парка изначально был спланирован под размещение производственного предприятия, планировочная структура участка сложилась исходя из особенностей используемой технологии. В дальнейшем развитие предприятия (и территории) велось также исходя из технологической целесообразности.

На настоящий момент, часть производств, входивших ранее в структуру единого предприятия сохранились, часть были перепрофилированы, проданы другому собственнику, либо законсервированы/заброшены. Транспортная и инженерная инфраструктура большей частью используется действующими производствами и не может быть демонтирована.

Ввиду сложившейся застройки участка проектирования, планируемые для размещения перспективных резидентов индустриального парка участки и здания оказались сильно фрагментированы, разбросаны по территории. Поэтому представляет определенную трудность локализация функциональных зон на отдельных территориях.

Основные инженерные сети подведены практически ко всем участкам рассматриваемой территории.

Цель настоящего мастер-плана, таким образом, является не создание оптимальной функционально-планировочной структуры участка, а обоснование направления возможного развития уже существующей.

Учитывая особенности территории (сложившуюся застройку, границы СЗЗ и т.д.), а также общую концепцию индустриального парка "ХимПарк Тагил" можно условно выделить следующие функциональные зоны:

- Административная зона
- Зоны размещения промышленной застройки (в т.ч. выделенная территория размещения перспективного завода по производству метанола).
- Зоны размещения ж/д инфраструктуры

В соответствии с существующей ситуацией на участке проектирования, а также проектными планировочными ограничениями предлагается следующий состав функциональных зон и очередность застройки:

- Существующее положение;
- 1-я очередь строительства;
- 2-я очередь строительства (расчетный срок).

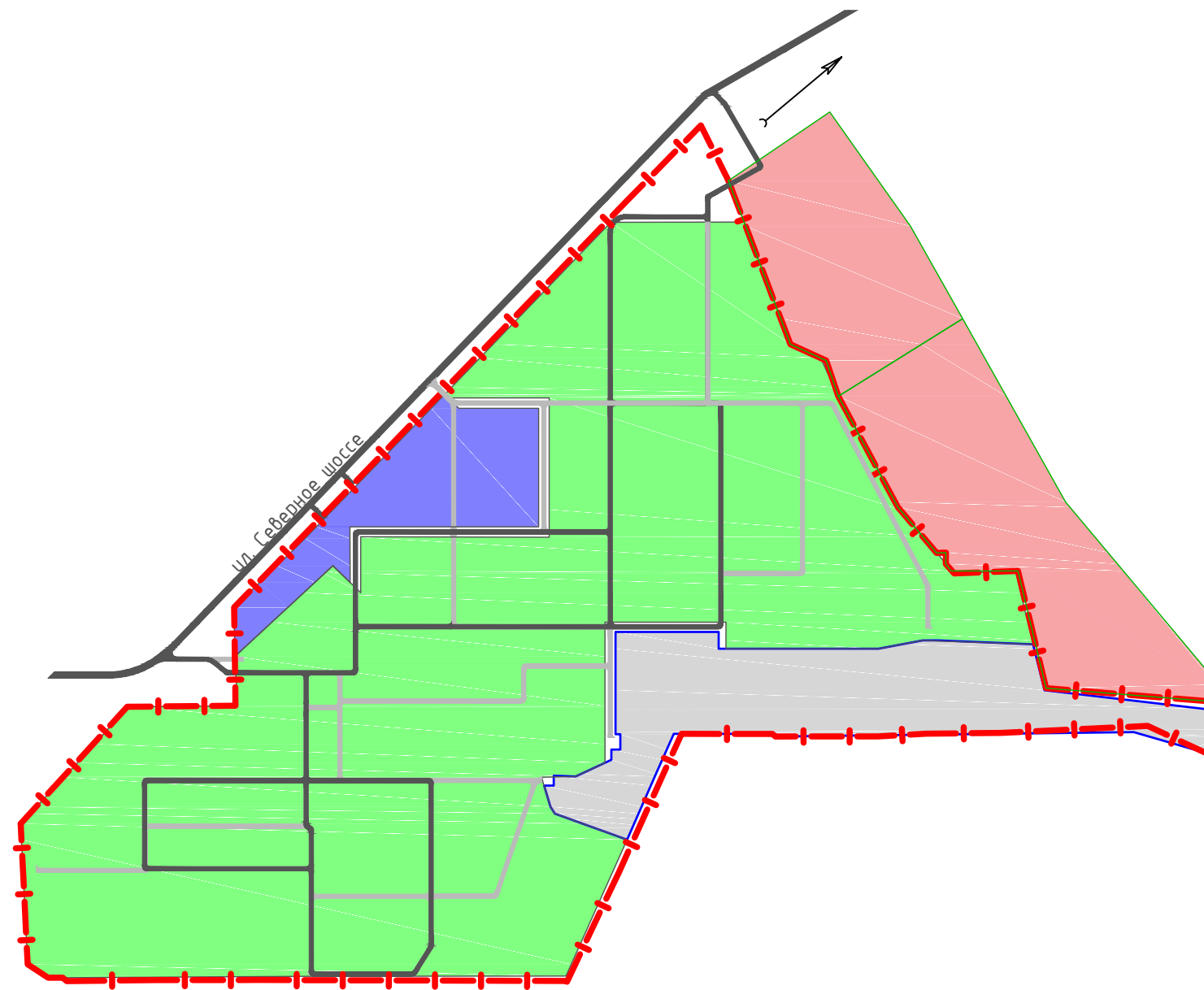


Схема функциональных зон.

### Условные обозначения.

- административная зона.
- зона размещения промышленной застройки I-V класса опасности
- зона размещения ж/д инфраструктуры
- территория размещения перспективного завода по производству метанола ЗАО "УралМетанолГрупп"



Категория подъездной дороги - дорога в промышленном районе (СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Интенсивность движения 200-250 авт./сутки, в том числе грузовых автомобилей 50-100 авт./сутки. Ширина проезжей части 7 м. Количество полос движения - 2. Ширина обочин - 2 м.

Транспортная доступность обеспечивается городским транспортом (автобус) по ул. Северное шоссе до остановки Заводуправление, личным (автомобиль), ж/д транспортом (электричка) до остановки Вагонзавод.

При необходимости доставка персонала также может осуществляться заказными автобусами.

Транспортировка грузов осуществляется автомобильным и железнодорожным транспортом.

Транспортировка грузов автомобильным транспортом может осуществляться через улицу Северное шоссе. Для этого организуются два въезда на территорию ИП с западной и северной сторон участка.

Существующий въезд в настоящее время используется для заезда грузового и легкового автотранспорта и оборудован КПП и пунктом весового контроля. Новый северный въезд может быть использован для въезда преимущественно грузового транспорта, а также как резервный въезд (например в случае чрезвычайной ситуации). В перспективе северный въезд может также разгрузить транспортную ситуацию по ул. Северное шоссе. В настоящее время транспортировка грузов автомобильным транспортом осуществляется через город. Согласно Схемы развития транспортной инфраструктуры генплана города, проезд транспорта на ул. Северное шоссе может осуществляться через перспективную магистральную дорогу, соединяющую Серовский тракт (как с южной, так и северной стороны города) и Салдинское шоссе.

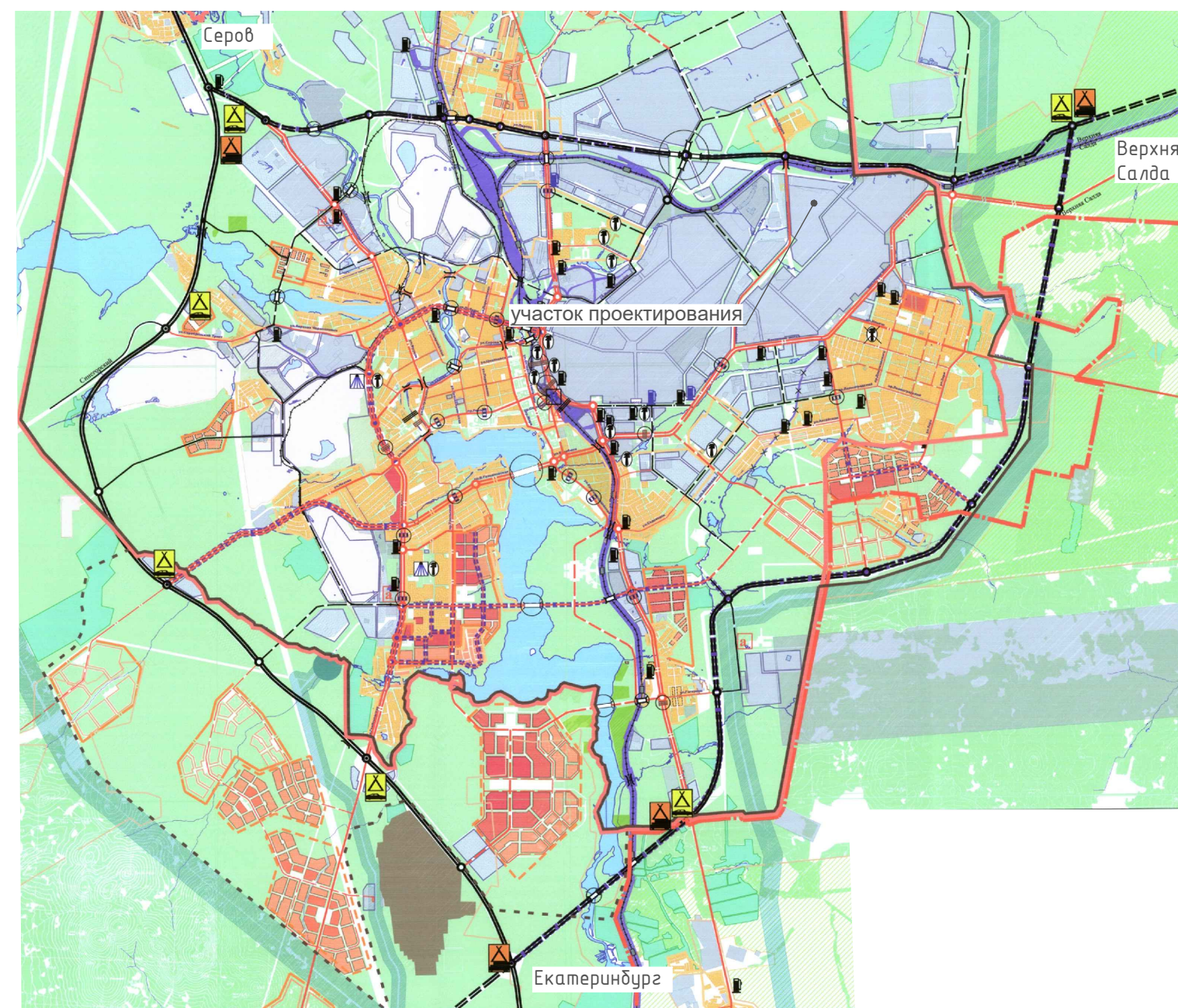
Через Серовский тракт территория индустриального парка соединяется с г.Екатеринбург и г.Серов.

По территории парка проложены существующие проезды. Для разворота большегрузного транспорта возле обоих въездов устраиваются разворотные площадки со стоянками. Допускается транзитное движение транспорта через территорию. Большегрузный транспорт движется только по главному проезду (соединяющему оба въезда), либо по кольцевым проездам.

По существующей ситуации допускается разворот транспорта на прилегающих территориях, однако после разделения территории индустриального парка на участки, такое движение транспорта может быть затруднено.

Поэтому на всех тупиковых проездах должны предусматриваться разворотные площадки для легкового транспорта и грузовых автомобилей (типа «Газель»).

Схема развития транспортной инфраструктуры города Н.Тагил.









	Магистральные железнодорожные линии МПС
	Железнодорожные станции и остановочные пункты
	Полосы отвода железных дорог
	Ликвидируемые железные дороги
	Полные транспортные развязки
	Неполные транспортные развязки
	Существующие мосты, путепроводы
	Проектируемые мосты, путепроводы
	Существующие пешеходные надземные переходы
	Проектируемые пешеходные надземные переходы

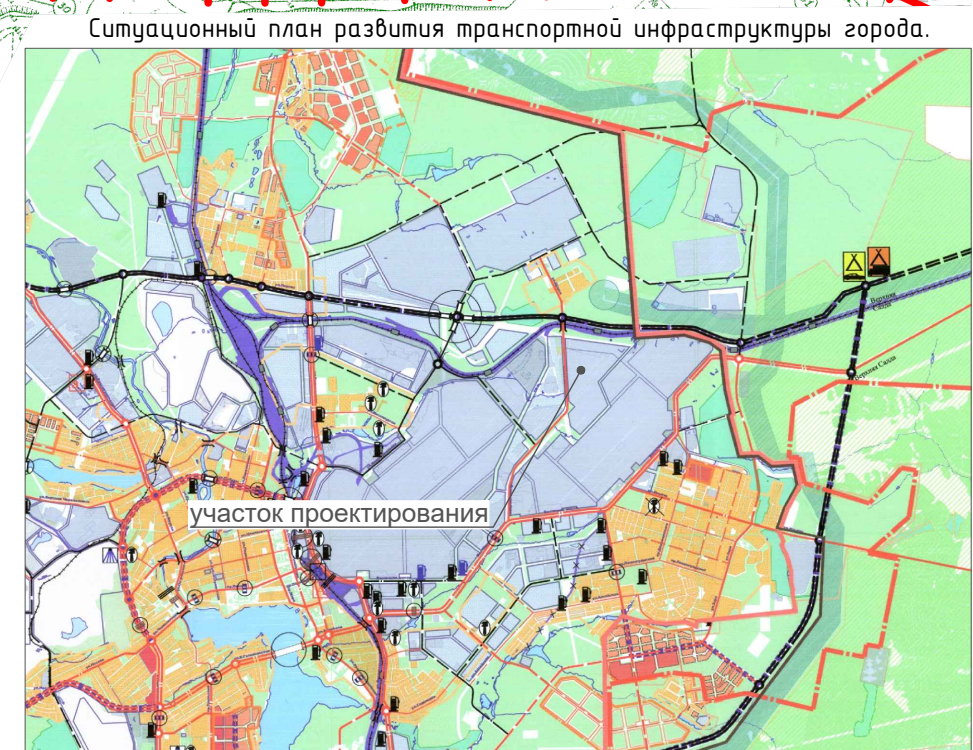
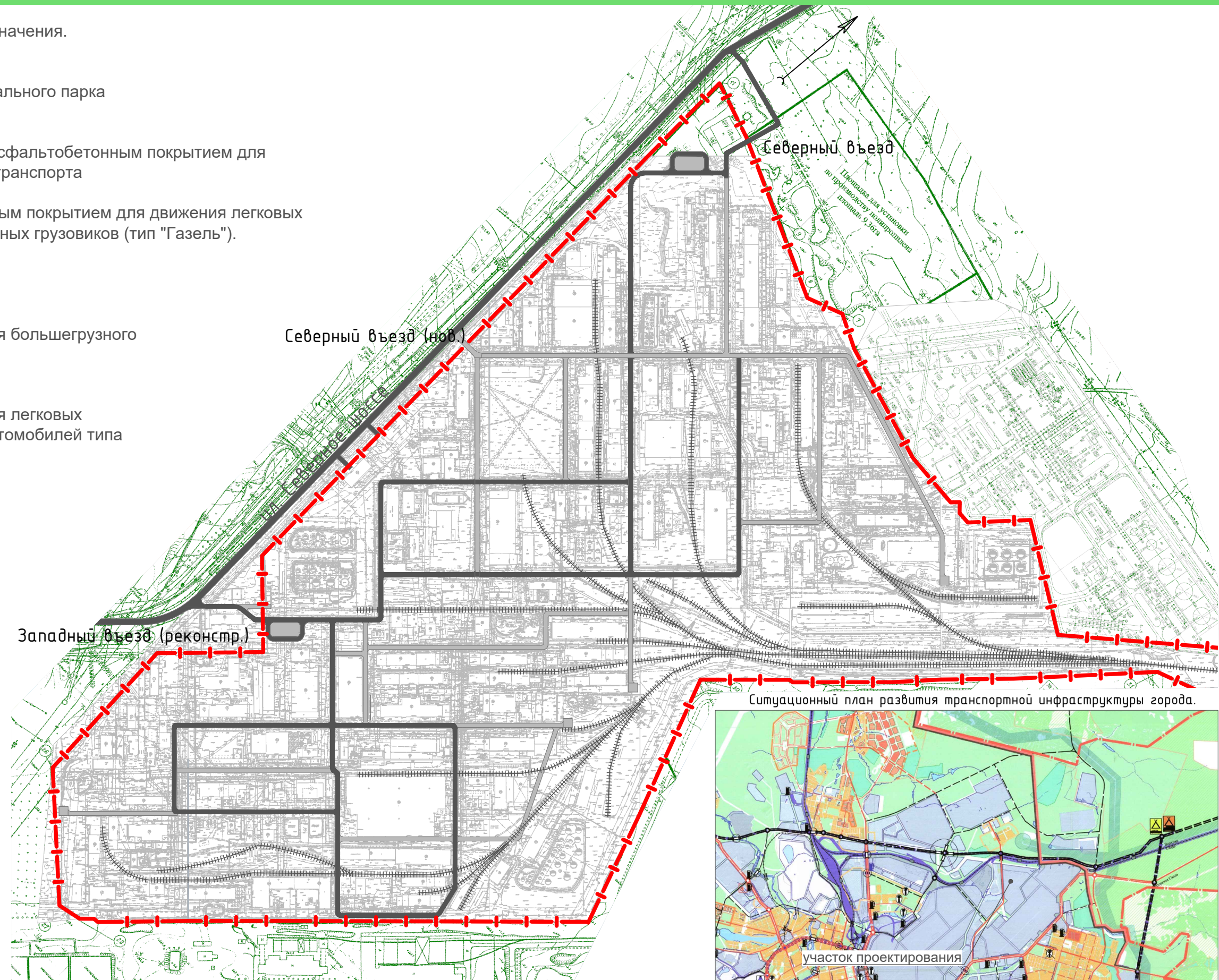
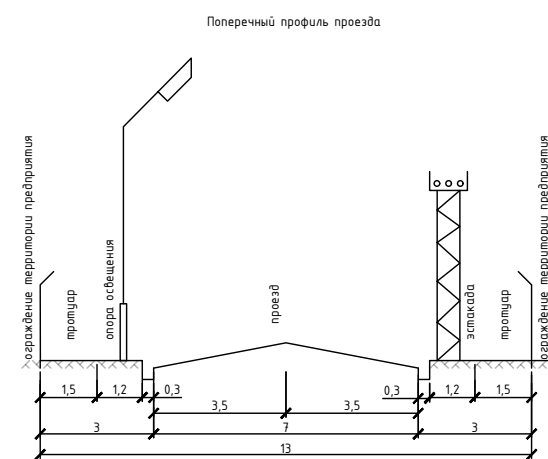
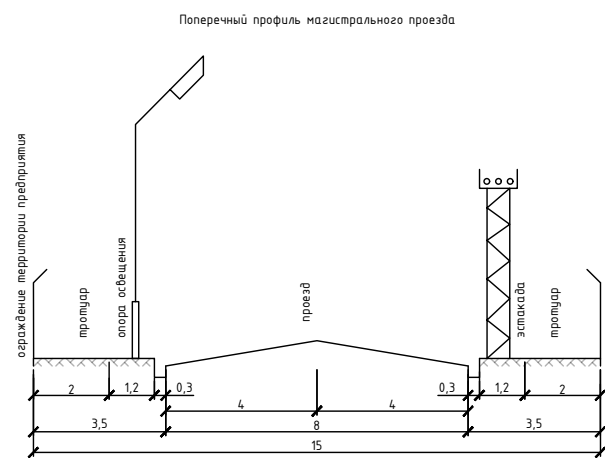
### Условные обозначения

	Существующие пешеходные подземные переходы		Автосервисы
	Проектируемые пешеходные подземные переходы		Автомойки
	Железнодорожный вокзал		Аэродром
	Автостоялка		
	Автостанция		
	Предлагаемые комплексы сервисного обслуживания легкового автотранспорта с кемпингом		
	Предлагаемые комплексы сервисного обслуживания грузового автотранспорта с кемпингом		
	Автозаправочные, газонаполнительные станции		



Условные обозначения.

-  - граница участка индустриального парка
-  - магистральные дороги с асфальтобетонным покрытием для движения большегрузного транспорта
-  - дороги с асфальтобетонным покрытием для движения легковых автомобилей и малотоннажных грузовиков (тип "Газель").
-  - ж/д пути
-  - разворотная площадка для большегрузного транспорта с автостоянкой
-  - разворотная площадка для легковых автомобилей и грузовых автомобилей типа "Газель"





Территория индустриального парка является развитой в плане инженерных сетей и обеспечена всеми необходимыми ресурсами. Подведенные лимиты практически по всем потребляемым ресурсам значительно превышают текущую потребность в них - резерв по мощности и утвержденным лимитам позволяет размещать на территории парка технологически сложные и ресурсозатратные производства. Это является серьезным преимуществом рассматриваемой территории при размещении крупных производственных мощностей.

В настоящее время, для резидентов индустриального парка доступно подключение к следующим инженерным сетям:

- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение и водоотведение;
- Пароснабжение (пар высокого и низкого давления);
- Газоснабжение;
- Технологические сети (подача сжатого воздуха, азота).

## Электроснабжение

Территория индустриального парка подключена к сетям электроснабжения от двух главных понизительных подстанций - РП 110/6кВ. ГПП «Пластмасс» с двумя трансформаторами по 25 МВА расположена в северной части участка, а ГПП «Полимер» с двумя трансформаторами 15 МВА расположена в западной части участка в административно-офисной зоне. Расположение подстанций приведено на плане инженерной инфраструктуры территории.

Питание ГПП осуществляется от ЛЭП 110кВ. ГПП «Полимер» присоединена к линиям Вязовская-Салка №1 и №2, а ГПП «Пластмасс» к линиям УВЗ-Вязовская №1 и №2. Обе ГПП находятся на балансе ПАО «Уралхимпласт». Общая присоединенная мощность составляет 80 мВт и 2.5 МВт собственной генерации от турбогенератора. Нагрузки существующих и перспективных резидентов парка приведены в таблице 2.

Электроснабжение. Таблица 2		
№ п/п	Название компании резидента	Потребляемая мощность, МВт
1	ПАО "Уралхимпласт"	6.500
2	ООО "УХП-ХА"	3.500
3	ООО "УХП-Амдор"	0.300
4	ООО «Омега-Групп»	0.005
5	ООО "Энергетическая платформа"	0.010
6	ООО "Экотехнологии 2005"	0.010
7	ООО "Меркурий"	0.005
8	ООО "ВСМПО Противопожарная охрана"	0.007
9	ООО "ЦПМ-УХП"	0.004
10	ООО "ЧОО-УХП"	0.001
11	ООО "Нефтехимснаб"	0.003
12	ООО "УЗП"	1.500
перспективные резиденты:		
13	ЗАО "УМГ"	7.220
14	ООО "Метхимпром"	1.000
15	ООО "Энерготехсинтез"	0.500
17	ОК «РусАЛ»	0.062
Итого потребляемая мощность:		20.627
Итого свободная мощность:		61.873
Всего подведенная мощность:		82.500

## Водоснабжение

Резиденты индустриального парка могут получать водоснабжение от 2-х источников - городские сети водопровода (вода питьевого качества) и водозабор АО НПК "УВЗ" (техническая вода).

Водоснабжение водой питьевого качества осуществляется от сетей городского водопровода, находящегося на балансе МУП «Водоканал-НТ». Присоединение к городским сетям осуществляется путем врезки в сеть водопровода, проходящую вдоль границы участка. От места врезки в распределительную насосную, расположенную на территории ИП в восточной части, приходит труба Ду325 мм.

Подключение резидентов к сетям водоснабжения ("питьевая вода") осуществляется от кольцевых сетей водоснабжения, проложенных по территории индустриального парка от распределительной насосной(см. план инженерной инфраструктуры).

Питьевая вода используется для хоз.бытовых нужд, а также для целей наружного и внутреннего пожаротушения.

Техническое водоснабжение осуществляется от сетей технического водоснабжения АО НПК «УВЗ».

Труба Ду500 мм от точки присоединения к сети водоснабжения на территории АО НПК "УВЗ" заходит в узел водоподготовки(см. расположение на плане инженерной инфраструктуры), расположенный в южной части участка индустриального парка. Далее по кольцевым водопроводам техническая вода поступает на нужды резидентов парка (техническое водоснабжение используется для производственных нужд).

Потребность в технической и питьевой воды приведена в таблице 3.

Максимальный возможный расход технической воды составляет 1220 м³/час, воды питьевого качества - 200 м³/час (160 тыс. м³/мес).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, размещенных на кольцевых сетях хоз.бытового водоснабжения на территории индустриального парка. В качестве резервного источника водоснабжения могут использоваться противопожарные резервуары суммарной емкостью 800 м3, подключенные к сетям технического водоснабжения. При пожаре в сеть хоз.бытового водоснабжения может быть подана техническая вода из резервного источника - для повышения давления в сети и в случае отказа основного источника водоснабжения.

Для обеспечения движения пожарных машин по территории парка организован транзитный проезд, кольцевое движение и проезды с твердым покрытием до всех удаленных участков.

Вода для внутреннего пожаротушения берется из системы хоз. бытового водоснабжения.

Расчетное количество одновременных пожаров принимается 1 (из расчета площади территории менее 150 Га). Расчетная потребность воды на наружное пожаротушение - 30 л/с.

Скорость заполнения противопожарных резервуаров в случае их использования при пожаротушении - не более 24 часов.

## Водоотведение и ливневая канализация.

Работа предприятий индустриального парка сопровождается образованием нескольких видов жидких отходов:

- хоз. бытовые стоки;
- ливневые стоки (в т.ч. условно чистые);
- промышленные стоки, не содержащие опасных компонентов (например вода, используемая для промывки фильтров);
- опасные промышленные стоки.

Перекачка всех видов жидких отходов осуществляется на Биологические очистные сооружения (БОС) через шламовую насосную (расположение см. на плане инженерной инфраструктуры).

Хоз. бытовые стоки отводятся от зданий и сооружений самотеком до одной из канализационных насосных станций (КНС), расположенных на территории индустриального парка. Далее стоки по напорной канализации отводятся в шламовую насосную для дальнейшей транспортировки.



Ливневые стоки собираются с дорог, проездов, газонов в резервуары, расположенные на территории ИП, и затем перекачиваются на БОС через шламовую насосную. В зависимости от технологии, вместе с дождевыми стоками могут поступать стоки от промывки фильтров и прочие стоки, не содержащие опасные загрязнения. Очистка ливневых стоков не производится, точкой приема стоков служат БОС.

Производственные стоки, через систему производственной канализации также отводятся на БОС. Производственная канализация решается индивидуально для каждого предприятия, размещенного на территории индустриального парка.

Общий доступный объем стоков, отводимых на БОС составляет 5200 м<sup>3</sup>/час.

№ п/п	Название компании резидента	Хоз. питьевое водоснабжение, м <sup>3</sup> /сут	Техническая вода м <sup>3</sup> /сут	Водоотведение, м <sup>3</sup> /сут
1	ПАО "Уралхимпласт"	1400.000	6570	7970
2	ООО "УХП-ХА"	30.000	0.000	0.000
3	ООО "УХП-Амдор"	300.000	0.000	300.000
4	ООО «Омега-Групп»	0.000	0.000	0.000
5	ООО "Энергетическая платформа"	0.300	0.000	0,3000
6	ООО "Экотехнологии 2005"	0.450	0.000	0.450
7	ООО "Меркурий"	0.000	0.000	0.000
8	ООО "ВСМПО Противопожарная охрана"	3.500	0.000	3.500
9	ООО "ЦПМ-УХП"	3.500	0.000	3.000
10	ООО "ЧОО-УХП"	0.000	0.000	0.000
11	ООО "Нефтехимснаб"	0.000	0.000	0.000
12	ООО "УЗП"	110.000	0.000	3300.000
перспективные резиденты:				
13	ЗАО "УМГ"	69.700	350.000	7500.000
14	ООО "Метхимпром"	0.100	0.000	3.000
15	ООО "Энерготехсинтез"	0.100	0.000	3.000
16	ОК «РусАЛ»	10.000	0.000	300.000
Итого расход:		1927.650	6920.000	19383.250
Итого резерв:		2872.350	22360.000	105416.750
Всего доступный расход:		4800	29280.000	124800.000

## Теплоснабжение, газоснабжение и пароснабжение

Источником теплоснабжения служит расположенная на участке индустриального парка газовая котельная на которой осуществляется подготовка следующих видов тепловой энергии:

- теплофикационная вода;
- пар высокого давления (21 кг/см<sup>2</sup>);
- пар низкого давления (4 кг/см<sup>2</sup>).

Теплофикационная вода может использоваться в основном для приготовления воды на нужды теплоснабжения в ИТП зданий. Подача теплофикационной воды осуществляется закрытым способом на теплообменники ИТП зданий через существующую сеть труб, проложенных надземно на эстакадах по территории индустриального парка.

Пар высокого и низкого давления подается на предприятия резидентов по паропроводам, проложенным надземно на эстакадах по территории индустриального парка. В зависимости от технологических особенностей производства, на предприятия резидентов может подаваться по открытой схеме пар высокого или низкого давления. Пар низкого давления используется для приготовления в ИТП зданий воды на нужды отопления и ГВС.

Индустриальный парк "ХимПарк Тагил" подключен к сетям газоснабжения АО "ГАЗЭК" с лимитом 5138 м<sup>3</sup>/час (3700 тыс. м<sup>3</sup>/мес). В настоящее время природный газ используется для подготовки теплоносителей в газовой котельной, размещенной на территории парка (см. размещение на плане инженерной инфраструктуры).

Газоснабжение котельной осуществляется от главного ГРП расположенного на территории парка и находящегося на балансе у ПАО "Уралхимпласт", к которому приходит труба Ду273мм от врезки в магистральный газопровод, проходящий вдоль западной границы участка проектирования.

Газоснабжение предприятий в настоящее время не предусмотрено. Для перспективных резидентов точка подключения к сетям газоснабжения определяется по отдельному проекту.



Нагрузки и лимиты по потреблению тепла, пара и природного газа сведены в таблицу 4.

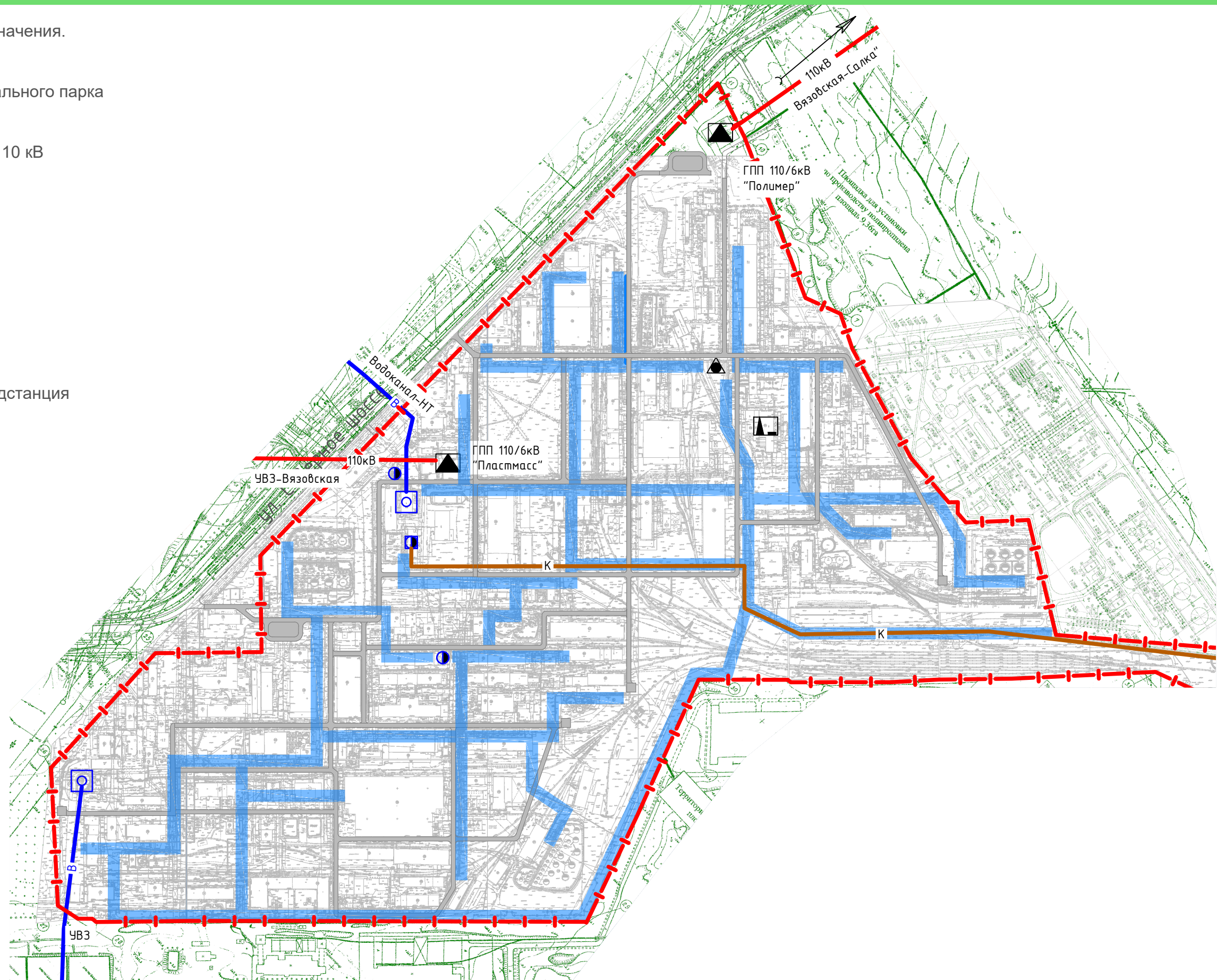
При размещении новых производств на площадках индустриального парка, может потребоваться реконструкция инженерной инфраструктуры.

№ п/п	Название компании резидента	Теплоснабжение, Гкал/час	Пар выс. давления, Гкал/час	Пар низк. давления, Гкал/час	Природный газ, м <sup>3</sup> /час
1	ПАО "Уралхимпласт"	4.935	15.538	20.519	5330
2	ООО "УХП-ХА"	0.064	0.000	0.023	0.000
3	ООО "УХП-Амдор"	0.040	0.000	0.320	0.000
4	ООО «Омега-Групп»	0.000	0.000	0.017	0.000
5	ООО "Энергетическая платформа"	0.010	0.000	0.014	0.000
6	ООО "Экотехнологии 2005"	0.000	0.000	0.025	0.000
7	ООО "Меркурий"	0.013	0.000	0.000	0.000
8	ООО "ВСМПО Противопожарная охрана"	0.056	0.000	0.035	0.000
9	ООО "ЦПМ-УХП"	0.060	0.000	0.000	0.000
10	ООО "ЧОО-УХП"	0.000	0.000	0.000	0.000
11	ООО "Нефтехимснаб"	0.000	0.000	0.000	0.000
12	ООО "УЗП"	0.000	0.536	0.000	0.000
перспективные резиденты:					
13	ЗАО "УМГ"	5.695	0.000	0.000	0.000
14	ООО "Метхимпром"	0.170	0.000	0.050	0.000
15	ООО "Энерготехсинтез"	0.210	0.000	0.025	0.000
16	ОК «РусАЛ»	0.280	0,000	0,000	410.000
Итого расход:		11.533	16.074	21.028	5740.000
Итого резерв:			4.2394		7260.000
Всего доступный расход:			90.000		13000



Условные обозначения.

-  - граница участка индустриального парка
-  110 кВ - линия электроснабжения 110 кВ
-  В - водоснабжение
-  К - канализация
-  - трассы эстакад
-  - главная понизительная подстанция
-  - газовая котельная
-  - насосная станция
-  - КНС
-  - шламовая насосная
-  - газорегуляторный пункт





## Существующее положение.

Территория индустриального парка сложена из участков, принадлежащих: ПАО «Уралхимпласт», ООО «Уральский завод пластификаторов», ООО «Уралхимпалст - Амдор», ООО «Уралхимпласт - Хюттенес Альбертус» и АО УК «Химпарк Тагил», а также участка под строительство завода по производству метанола, принадлежащего ЗАО "УралМетанолГрупп" (ЗАО "УМГ").

В настоящее время на территории индустриального парка размещается:

- в административной зоне находятся: ПАО «Уралхимпласт», ООО «Уральский завод пластификаторов», ООО «Уралхимпалст - Амдор», ООО «Уралхимпласт - Хюттенес Альбертус» и АО УК «Химпарк Тагил»;
- в зоне размещения промышленной застройки - предприятия ПАО "Уралхимпласт", предприятия, арендующие производственные здания у ПАО "Уралхимпласт", предприятия ООО "Уральский завод пластификаторов";
- в зоне размещения ж/д инфраструктуры - ж/д пути, находящиеся на балансе у ПАО "Уралхимпласт";
- территория под перспективное строительство завода по производству метанола свободна от застройки.

По ситуации на настоящее время, предприятия-резиденты индустриального парка "ХимПарк Тагил" полностью обеспечены всеми необходимыми видами ресурсов, и осуществляют свою деятельность в штатном режиме. Кроме этого существует значительные резервы по электроэнергии, питьевой и технической воде, а также сбросу стоков. Имеется значительный запас лимита по газоснабжению (более 50% от существующего потребления), рассчитанный с учетом существующих и перспективных резидентов.

Территория индустриального парка огорожена, организован контрольно-пропускной режим.

## 1 очередь строительства

Первоначальный этап развития индустриального парка предполагает следующие элементы оптимизации инфраструктуры территории и развития функциональных зон парка:

- транспортная инфраструктура - строительство второго въезда на территорию индустриального парка, строительство двух разворотных площадок со стоянками большегрузного транспорта, реконструкция дорожной сети для кольцевого проезда большегрузного транспорта, реконструкция проездов;
- реконструкция железнодорожной инфраструктуры;
- реконструкция инженерной инфраструктуры;
- зона размещения производственных предприятий - предоставление в аренду зданий на территории индустриального парка;
- строительство комплекса для мойки крупногабаритных емкостей.

Строительство дополнительного въезда, расширение транспортной инфраструктуры (строительство/реконструкция проездов, устройство разворотных площадок) - позволит разгрузить основной въезд на территорию индустриального парка и обеспечит сквозной проезд по территории парка для крупнотоннажного транспорта и пожарных машин. Таким образом, это позволит оптимизировать транспортную составляющую парка и в дальнейшем развивать ее с увеличением транспортных потоков через территорию парка.

Размещение резидентов в промышленной зоне на данном этапе производится преимущественно в существующих зданиях. При необходимости и в зависимости от технологических требований, производится реконструкция и/или техническое перевооружение, а также модернизация существующей инженерной инфраструктуры.

Основные технико-экономические параметры и капитальные затраты на 1-ю очередь строительства сведены в таблице 5.

№ п/п	Наименование объекта	Наименование показателя, ед. изм.	Значение показателя	Сумма капитальных вложений, млн. руб.
1	Транспортная инфраструктура			277
1.1	Реконструкция магистральных путей	Протяженность, м	5042	129
		Ширина полосы отвода, м	15	
		Ширина дороги, м	8	
1.2	Строительство разворотных площадок	Кол-во, шт.	2	11
		Площадь, м <sup>2</sup>	2496	
1.3	Реконструкция Западного въезда			
1.4	Прочие проезды			137
2	Железнодорожная инфраструктура			563
3	Инженерная инфраструктура (эстакады)			237
4	Установка термической утилизации жидких промышленных отходов			170
5	Комплекс для мойки крупногабаритных емкостей (авто и ж/д цистерн)			100
6	Снос зданий, подготовка площадок	Общая площадь, га	7	55
	ИТОГО:			1402

## 2-я очередь строительства (расчетный срок)

На данном этапе строительства происходит развитие функциональных зон парка - административной и промышленной, привлечение новых арендаторов, модернизация инженерной инфраструктуры.





Основной задачей развития территории индустриального парка на расчетный срок является консолидация участков парка по функциональному и имущественному принципу, в ходе которой достигаются следующие преимущества компактного размещения производственных предприятий:

- снижение транспортного плеча;
- обеспечение контрольно-пропускного режима на опасные объекты (при этом может быть ослаблен режим допуска на остальную территорию индустриального парка, что повысит привлекательность парка для потенциальных резидентов);
- оптимизация инженерной инфраструктуры - снижение затрат на обслуживание, повышение надежности инженерного обеспечения;
- возможность более гибкой "нарезки" участков для размещения предприятий резидентов, размещение крупных предприятий, требующих большой размер земельного участка.




Поэтапная консолидация земельных участков возможна путем постепенной модернизации предприятий - строительство новых, более совершенных (например с т.з. затрат на отопление) цехов на свободных территориях, перенос производства и освобождение территорий.

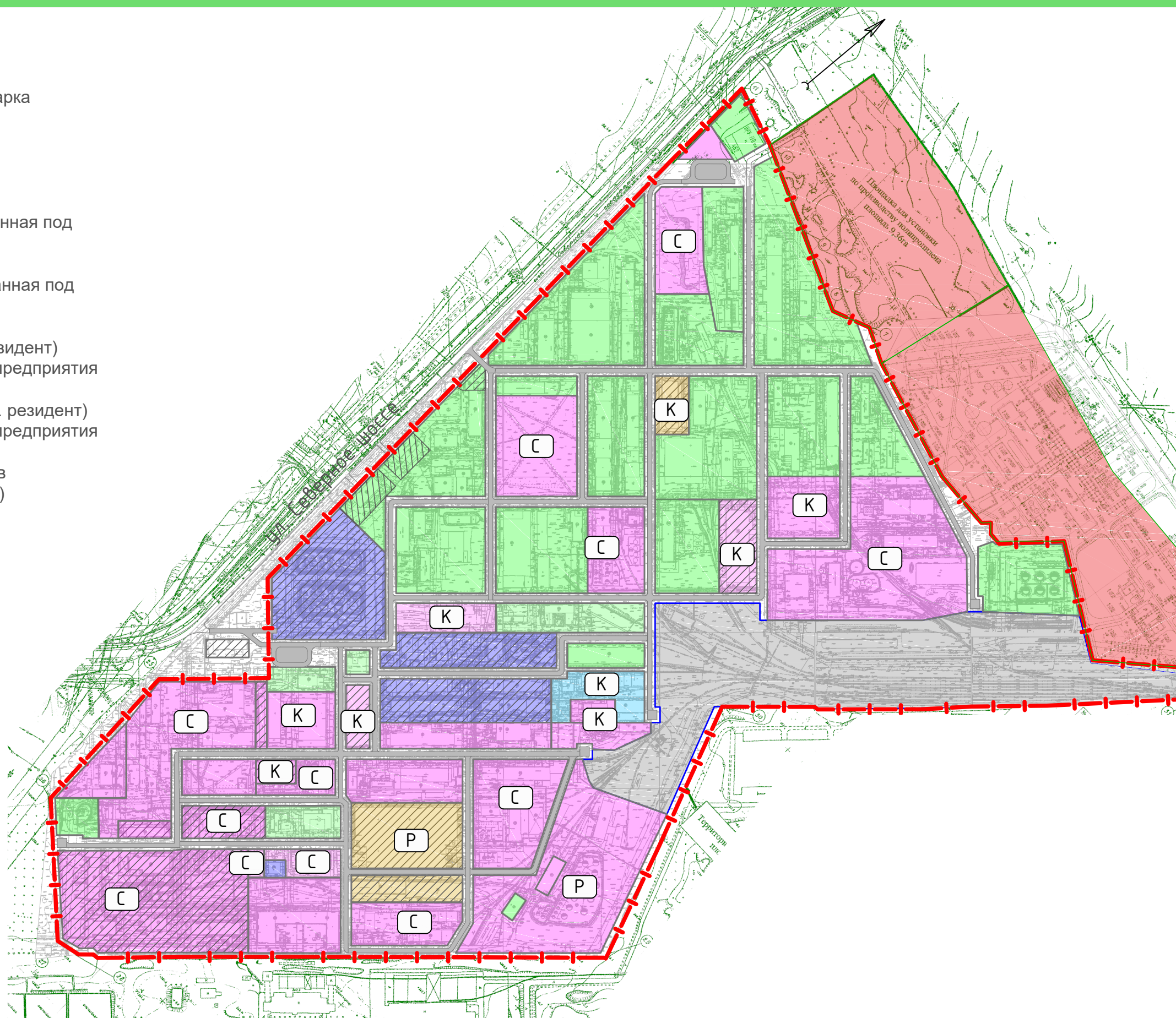


Условные обозначения.

-  - граница участка индустриального парка
-  - дороги и проезды.
-  - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УЗП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - участки для размещения резидентов индустриального парка (арендаторов)
-  - ж/д инфраструктура
-  - территория, закрепленная за резидентами
-  - строительство завода по производству метанола

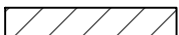
Обозначение подготовительных мероприятий

-  - капитальный ремонт зданий
-  - реконструкция/техпереворужение
-  - снос, подготовка площадки





Условные обозначения.

-  - граница участка индустриального парка
-  - дороги и проезды.
-  - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УЗП" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - участки для размещения резидентов индустриального парка (арендаторов)
-  - ж/д инфраструктура
-  - территория, закрепленная за резидентами
-  - строительство завода по производству метанола (предполагаемый резидент ЗАО "УМГ")

Примечание.

На плане показаны основные направления развития территории в рамках мероприятий, выполняемых на 1-й очереди строительства.

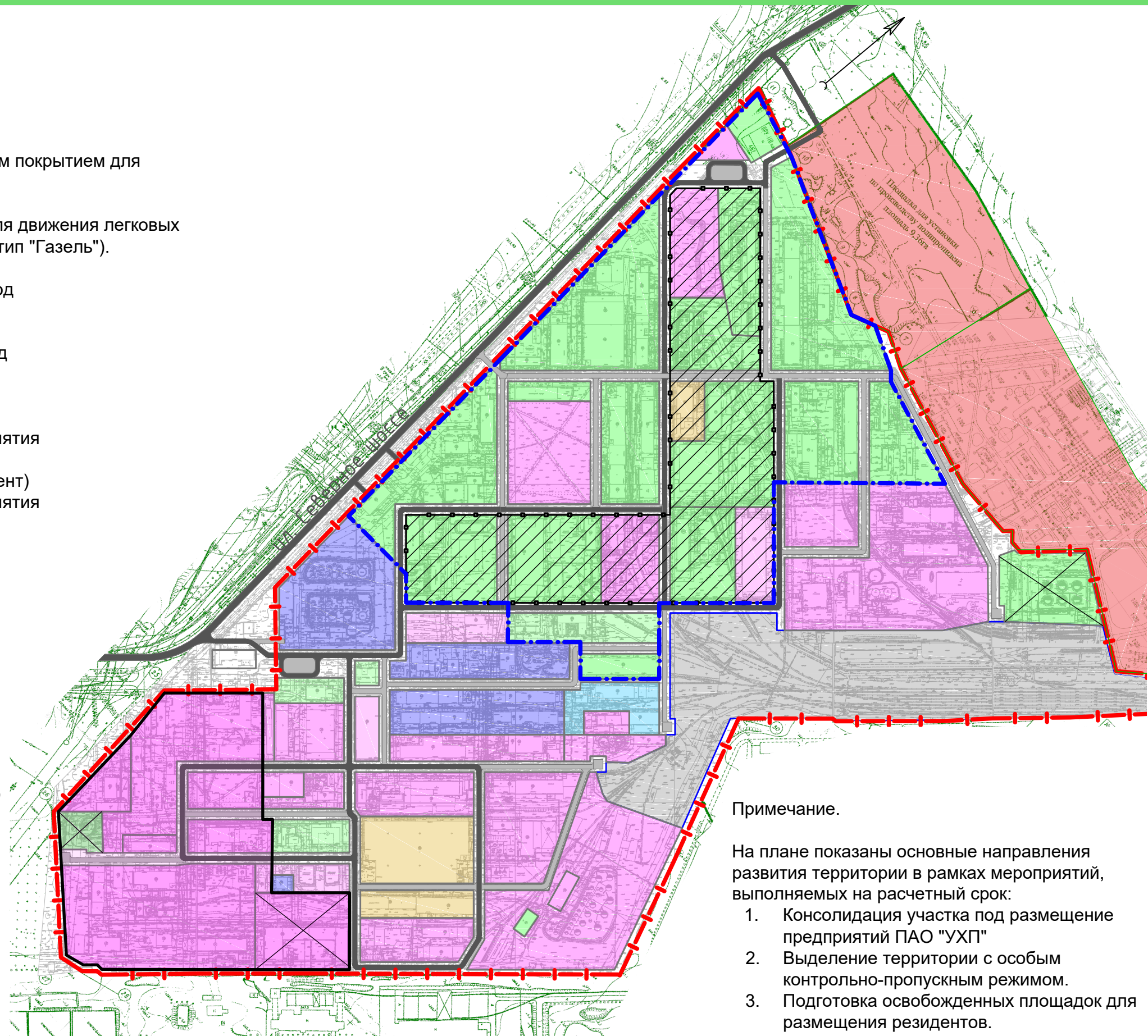
1. Развитие транспортной инфраструктуры - реконструкция магистральных проездов и строительство разворотных площадок большегрузных фур.
2. Строительство комплекса для мойки крупногабаритных емкостей.
3. Подготовка площадки для размещения перспективных резидентов.





Условные обозначения.

-  - граница участка индустриального парка
-  - магистральные дороги с асфальтобетонным покрытием для движения большегрузного транспорта
-  - дороги с асфальтобетонным покрытием для движения легковых автомобилей и малотоннажных грузовиков (тип "Газель").
-  - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УЗП" задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент) задействованная под существующие предприятия
-  - участки для размещения резидентов индустриального парка (арендаторов)
-  - ж/д инфраструктура
-  - строительство завода по производству метанола
-  - граница консолидированного участка ПАО "УХП"
-  - консолидированная территория ПАО "УХП" с усиленным контрольно-пропускным режимом (опасное производство)
-  - участок ПАО "УХП", освобожденный после переноса производства



Примечание.

На плане показаны основные направления развития территории в рамках мероприятий, выполняемых на расчетный срок:

1. Консолидация участка под размещение предприятий ПАО "УХП"
2. Выделение территории с особым контрольно-пропускным режимом.
3. Подготовка освобожденных площадок для размещения резидентов.



Баланс территории по очередям строительства

№ п/п	Вид территориальной зоны	Существующее положение		Проектное решение (1-ая очередь)	
		га	%	га	%
	Территория индустриального парка	108,71	100,00	108,71	100,00
	в том числе:				
1	Производственная зона (используемая).	45,62	41,96	52,32	48,13
2	Производственная зона (свободная).	30,70	28,24	21,90	20,15
3	Административная зона.	2,70	2,48	4,80	4,42
4	Зона размещения ж/д инфраструктуры.	16,20	14,90	16,20	14,90
5	Транспортная инфраструктура.	13,49	12,41	13,49	12,41

Условные обозначения.

— — — — — - граница участка индустриального парка

▬ - дороги и проезды.

■ - территория ПАО "УХП" задействованная под существующие предприятия

■ - территория ООО "УЗП" (сущ. резидент)

■ - территория ООО "УХП-ХА" (сущ. резидент)

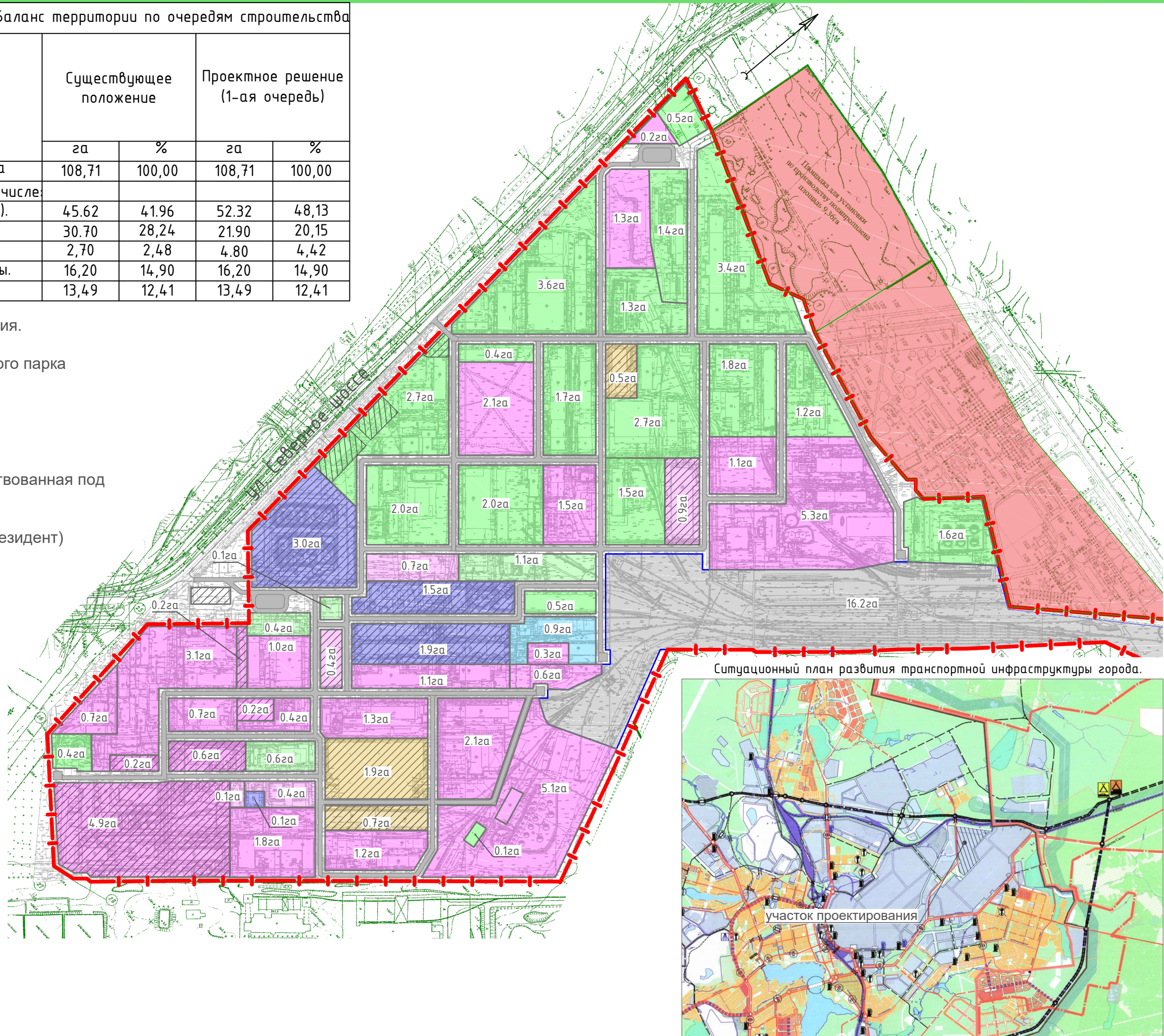
■ - территория ООО "УХП-Амдор" (сущ. резидент)

■ - участки для размещения резидентов индустриального парка (арендаторов)

■ - ж/д инфраструктура

▨ - территория, закрепленная за резидентами

■ - строительство завода по производству метанола (предполагаемый резидент ЗАО "УМГ")



Ситуационный план развития транспортной инфраструктуры города.

участок проектирования