



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.12.2022

№ 1484-рп

г. Тверь

Об утверждении документации по планировке территории планируемой к созданию особой экономической зоны «Эммаусс» в границах населенного пункта деревни Пасынково Эммаусского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области (1 этап)

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законом Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области»:

1. Утвердить документацию по планировке территории планируемой к созданию особой экономической зоны «Эммаусс» в границах населенного пункта деревни Пасынково Эммаусского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области (1 этап) (прилагается).

2. Рекомендовать администрации Эммаусского сельского поселения Калининского района Тверской области признать утратившим силу постановление администрации Эммаусского сельского поселения Калининского района Тверской области от 03.12.2020 № 170 «Об утверждении документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером: 69:10:0000026:237, расположенного по адресу: обл. Тверская, р-он Калининский, с/пос Эммаусское, в границах земель ГНИУ ВНИИМЗ, для размещения особой экономической зоны».

3. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

**Губернатор
Тверской области**



И.М. Руденя





Приложение
к распоряжению Правительства
Тверской области
от 29.12.2022 № 1484-рп

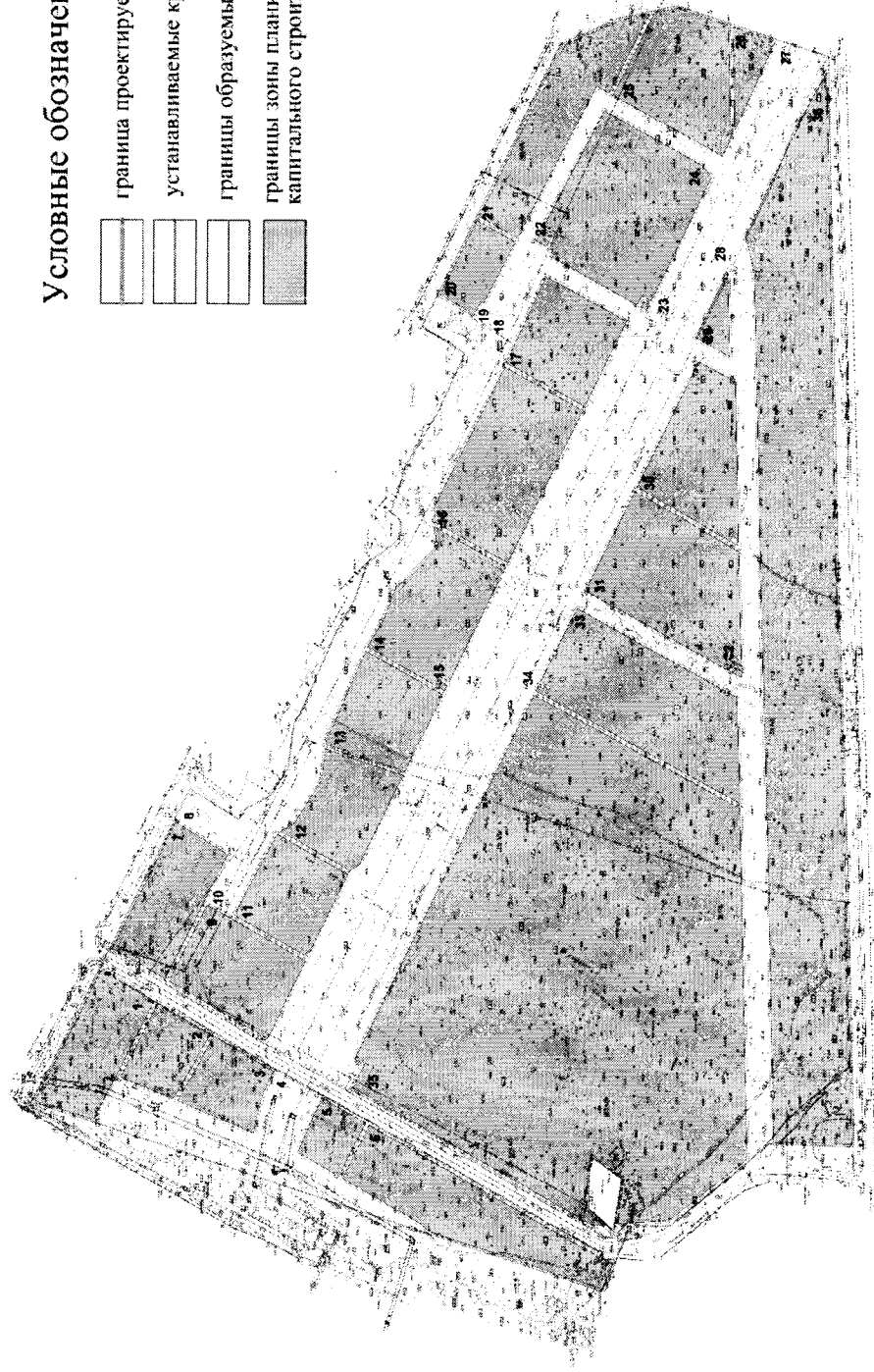
Документация по планировке территории планируемой к созданию особой экономической зоны «Эммаусс»
в границах населенного пункта деревни Пасынково Эммаусского сельского поселения Калининского
муниципального района Тверской области (1 этап)

Раздел I. Проект планировки территории

Подраздел I. Графическая часть. Чертеж планировки территории

Условные обозначения:

	граница проектируемой территории
	устанавливаемые красные линии
	границы образуемых земельных участков
	границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства



Подраздел II. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории

1. В соответствии с пунктом 4 постановления Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» решение о разработке документации по планировке территории планируемой к созданию особой экономической зоны «Эммаусс» в границах населенного пункта деревни Пасынково Эммаусского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области (1 этап) (далее – Документация) не требуется.

2. Основной целью принятия Документации является обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделение элементов планировочной структуры, изменение границ земельных участков, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление или изменение установленных красных линий, определение характеристик и очередности планируемого развития территории строительства в границах площадки планируемой к созданию особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Эммаусс» (далее – ОЭЗ).

3. ОЭЗ планируется к созданию на территории Эммаусского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области и будет включать 8 земельных участков общей площадью 1661,45 га. Документация разработана на первый этап проектирования ОЭЗ, включающий земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000026:237 площадью 140,32 га.

Основные характеристики земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000026:237 представлены в таблице 1.

Таблица 1

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория	Вид разрешенного использования
69:10:0000026:237	1 403 232	земли населенных пунктов	производственная деятельность

4. На территорию 1 этапа ОЭЗ предусмотрено два въезда: существующее примыкание к автомобильной дороге общего пользования федерального значения М-10 «Россия» Москва – Тверь – Великий Новгород – Санкт-Петербург в районе д. Пасынково Тверской области (км 155+550) левая сторона (Московское шоссе). Документацией предложена реконструкция существующего съезда, а также предусмотрен съезд в южной части на дорогу общего пользования федерального значения М-10 «Россия» Москва – Тверь – Великий Новгород – Санкт-Петербург.

С учетом ограниченного таможенного режима ОЭЗ (в границах проектируемого ограждения) предусмотрена проектная организация двух контрольно-пропускных пунктов на границе территории действия таможенного режима.

5. На проектируемой территории 1 этапа ОЭЗ Документацией предусматривается размещение объектов IV-V классов санитарной опасности, в том числе производственных и коммунально-складских объектов, а также объектов инженерной, транспортной и таможенной инфраструктуры.

В связи с тем, что земельный участок примыкает к границе населенного пункта д. Пасынково, Документацией предусмотрена зона озеленений специального назначения в размере 50 м со стороны д. Пасынково.

Документацией предусмотрено обустройство таможенной зоны, в том числе строительство таможенного комплекса, контрольного пропускного пункта, ограждения зоны действия таможенного режима.

6. Земельный участок ограничен с двух сторон автомобильными дорогами общего пользования федерального значения, накладывающими ограничения на территорию в части придорожной полосы в размере 100 и 150 м. В пределах придорожной полосы запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса.

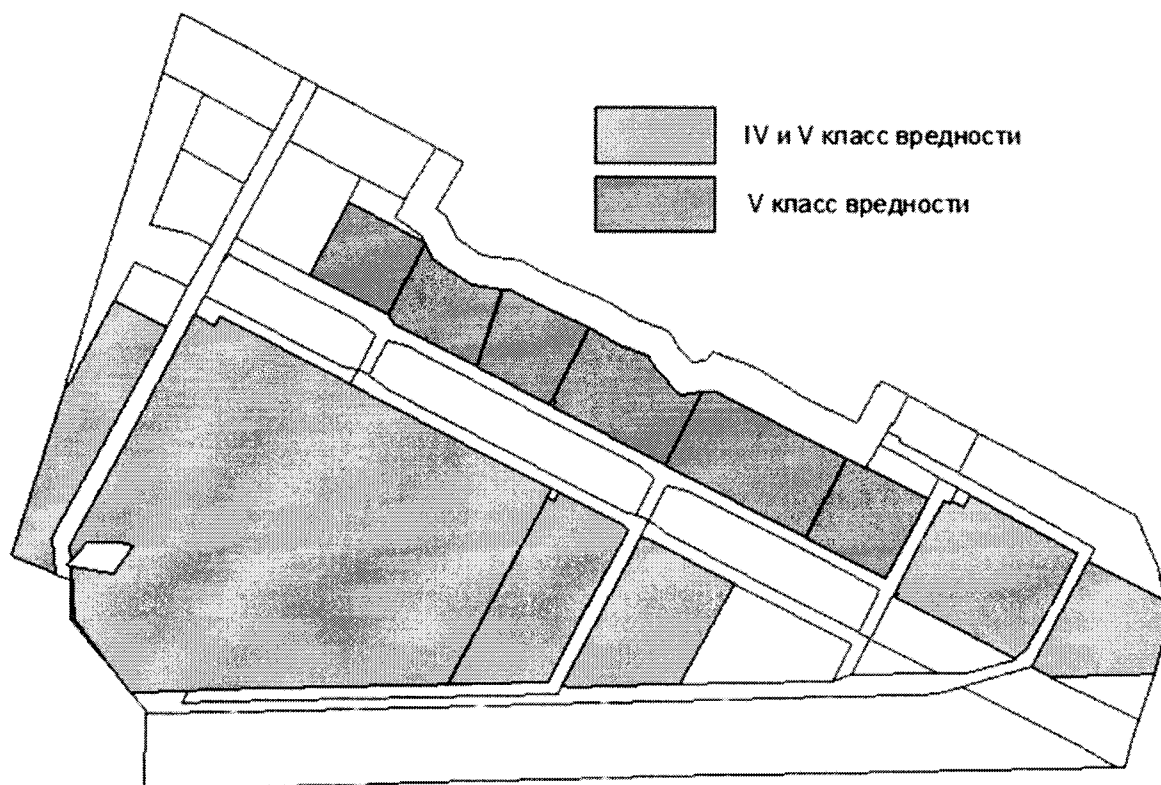
Документацией предусмотрены объекты придорожного сервиса (гостиницы, кафе и др.) и места для парковок легкового транспорта на земельных участках, расположенных в границах придорожной полосы.

7. Освоение территории в рамках Документации будет осуществляться в один этап (формирование транспортной, таможенной, инженерной инфраструктуры, формирование земельных участков для размещения резидентов).

8. Размер санитарно-защитных зон (далее — СЗЗ), планируемых к размещению предприятий и производств IV и V классов опасности, будет определяться в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Схема зонирования территории по классам вредности отображена на рисунке 1.

Рисунок 1



9. Для обеспечения транспортного обслуживания проектируемой территории Документацией предусмотрено устройство автомобильных дорог категории «улицы и дороги местного значения»: улицы и дороги в производственных зонах, с шириной полосы движения 3,5 м в обоих направлениях, общей протяженностью 6,92 км.

В границах проектируемой территории предусмотрено устройство остановок общественного автомобильного транспорта с разворотной площадкой и территории для парковки грузового и легкового транспорта.

Документацией предусмотрены гостевые стоянки и стоянки для рабочего персонала в придорожной полосе.

10. Инженерное обеспечение на территории представлено централизованными сетями:

1) водоснабжение проектируемой территории для размещения ОЭЗ с расходом 1598 м³/сут. предусматривается от 2 проектируемых артезианских скважин (рабочая и резервная) предполагаемой производительностью 70 м³/ч каждая. Первый пояс зоны санитарной охраны будет устанавливаться и изменяться в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;

2) отведение хозяйственно-бытовых сточных вод от объектов застройки с ориентировочной нагрузкой 490 м³/сут. проектируется на канализационной

насосной станции № 31, расположенной в п. Химинститут около дома № 18 к. 1 и принадлежащей обществу с ограниченной ответственностью «Тверь Водоканал»;

3) ливневая канализация. Дождевые и талые воды с кровли зданий и с территории отводятся в проектируемый коллектор ливневой канализации с дальнейшей очисткой на проектируемых очистных сооружениях накопительного типа с дальнейшим сбросом в существующую канаву;

4) электроснабжение территории объекта предполагается от подстанции 110/35/10 кВ «ВНИИСВ». Предполагаемая расчетная мощность к потреблению составляет 10 МВт. По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники объекта относятся ко II и III категориям;

5) наружное освещение. Для освещения проезжей части дорог и тротуаров на территории объекта предусматривается установка металлических несилловых фланцевых круглоконических опор наружного освещения высотой 9м типа НФК-9,0-02ц с использованием консольных светодиодных светильников с креплением на кронштейнах;

6) сети связи. Документацией предусматриваются линейные сооружения (кабельная канализация) для последующей затяжки кабелей связи и обеспечения территории такими видами связи, как мультисервисная сеть, кабельное телевидение, радиофикация, диспетчеризация;

7) газоснабжение. Часовой расход газа на предполагаемую застройку (период освоения 2022 – 2029 г.) составляет 3 485 м³/ч. Документацией предусмотрена прокладка газопровода до шкафного газорегуляторного пункта (ГРПШ) от ранее запроектированного газопровода высокого давления Дн219, предусмотренного для газоснабжения д. Пасынково Эммаусского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области. Проектируемые сети газопровода прокладываются по выделенному коридору вдоль основных дорог.

11. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 2.

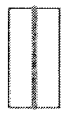


Таблица 2

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Существующее положение
1	2	3	4
Территория			
1	Территория площадки - всего	га	140,32
	в том числе:		
1.1	Площадь территории в рамках землеотвода	га	-
	в том числе:		
1.1.1	Производственная зона	га	66,43
1.1.2	Административная зона и зона объектов таможни	га	5,58
1.1.3	Транспортная зона (под парковки)	га	27,10
1.1.4	Зона инженерной инфраструктуры	га	3,47

1.1.5	Зона, занятая озеленением специального назначения	га	5,61
1.1.6	Зоны, занятые охранными зонами	га	16,41
1.1.7	Площадь дорог в красных линиях	га	15,72
Транспортная инфраструктура			
2	Протяженность улично-дорожной сети в границах промышленного парка - всего,	км	6,92
	стоянки для парковки легковых автомобилей	маш-мест	3500
Электроснабжение			
3	Максимальная электрическая нагрузка	МВт	10
Газоснабжение			
4	Расход газа	м ³ /час	3485
Водоснабжение			
5	Водопотребление	м ³ /сут.	490
Водоотведение			
6	Водоотведение	тыс.м ³ /сут.	490

Раздел II. Проект межевания территории
Подраздел I. Чертеж межевания территории (красные линии)



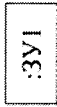
Условные обозначения:

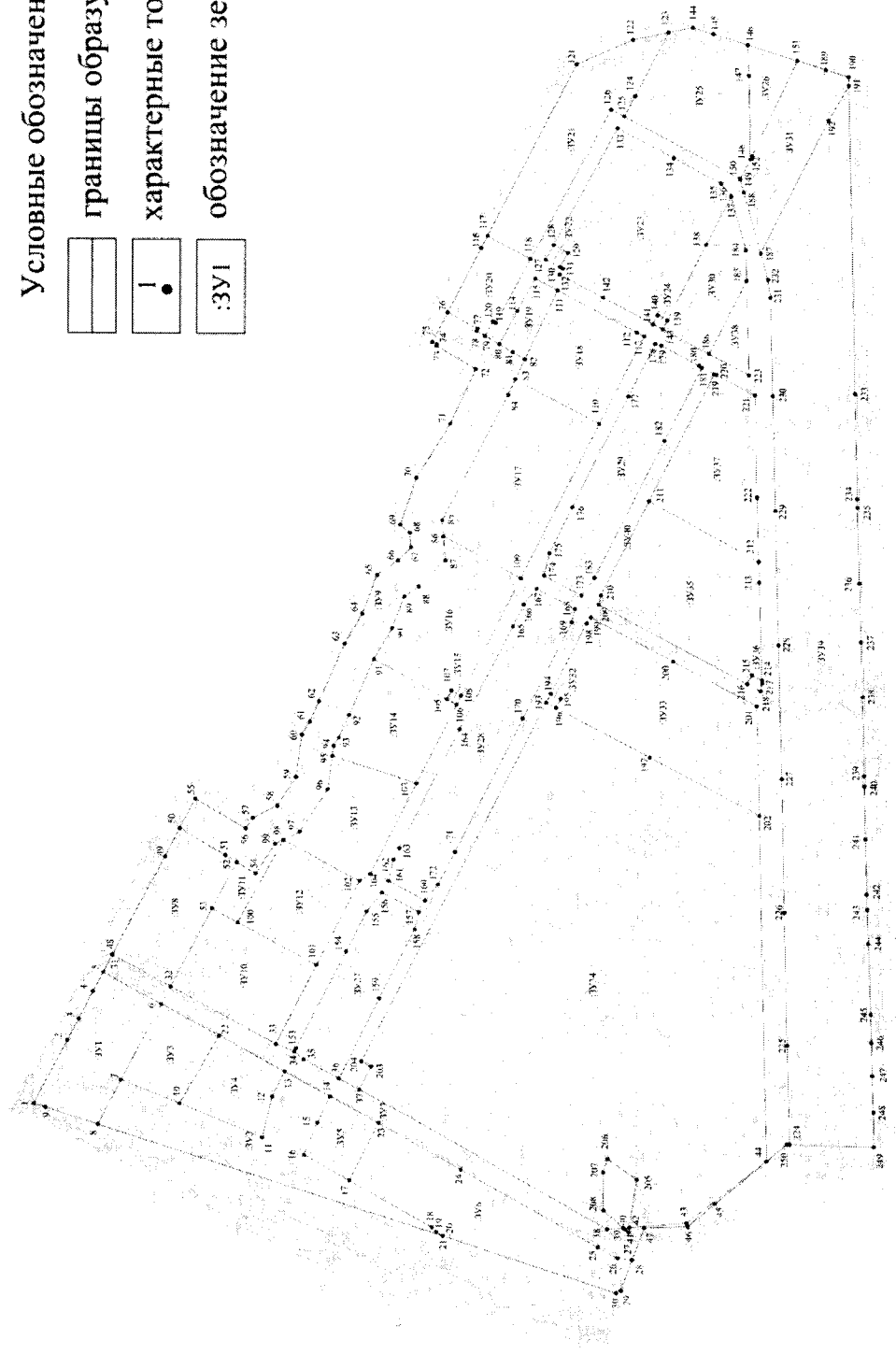
-  граница проектируемой территории
-  устанавливаемые красные линии
-  характерные точки красных линий



Чертеж межевания территории (схема образуемых земельных участков)




Условные обозначения:

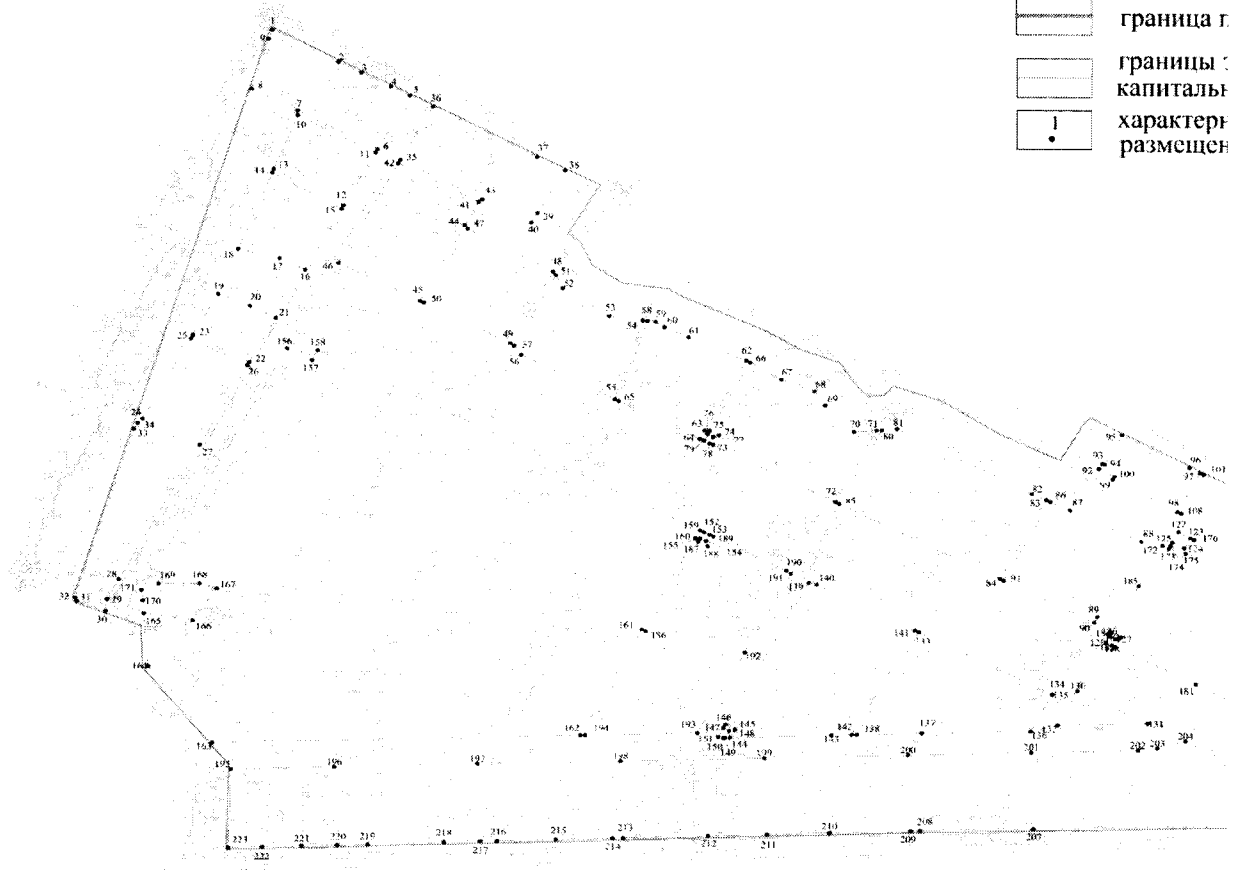
-  границы образуемых земельных участков
-  характерные точки земельных участков
-  обозначение земельного участка



Чертеж межевания территории (границы зон планируемого размещения объектов к

Условные о

-  граница з
-  границы к
-  характерн



Подраздел II. Пояснительная записка

12. Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 3.

Таблица 3

Номер земельного участка согласно схеме	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Примечание
:ЗУ1	Объекты дорожного сервиса	21392	проектируемый I этап строительства
:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	32804	проектируемый I этап строительства
:ЗУ3	Коммунальное обслуживание	11988	проектируемый I этап строительства
:ЗУ4	Коммунальное обслуживание	13326	проектируемый I этап строительства
:ЗУ5	Коммунальное обслуживание	7708	проектируемый I этап строительства
:ЗУ6	Производственная деятельность	35297	проектируемый I этап строительства
:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования	28522	проектируемый I этап строительства
:ЗУ8	Объекты дорожного сервиса	21351	проектируемый I этап строительства
:ЗУ9	Благоустройство территории	56060	проектируемый I этап строительства
:ЗУ10	Обеспечение обороны и безопасности	24024	проектируемый I этап строительства
:ЗУ11	Благоустройство территории	4116	проектируемый I этап строительства
:ЗУ12	Производственная деятельность	18967	проектируемый I этап строительства
:ЗУ13	Производственная деятельность	19312	проектируемый I этап строительства
:ЗУ14	Производственная деятельность	20040	проектируемый I этап строительства
:ЗУ15	Коммунальное обслуживание	253	проектируемый I этап строительства
:ЗУ16	Производственная деятельность	27899	проектируемый I этап строительства
:ЗУ17	Производственная деятельность	36986	проектируемый I этап строительства
:ЗУ18	Производственная деятельность	21457	проектируемый I этап строительства
:ЗУ19	Благоустройство территории	4696	проектируемый I этап строительства
:ЗУ20	Объекты дорожного сервиса	9370	проектируемый I этап строительства
:ЗУ21	Объекты дорожного сервиса	28522	проектируемый I этап строительства
:ЗУ22	Коммунальное обслуживание	606	проектируемый I этап строительства
:ЗУ23	Производственная деятельность	45946	проектируемый I этап строительства
:ЗУ24	Коммунальное обслуживание	254	проектируемый I этап строительства
:ЗУ25	Производственная деятельность	28261	проектируемый I этап строительства
:ЗУ26	Объекты дорожного сервиса	6297	проектируемый I этап строительства
:ЗУ27	Земельные участки (территории) общего пользования	21172	проектируемый I этап строительства
:ЗУ28	Земельные участки (территории) общего пользования	37553	проектируемый I этап строительства
:ЗУ29	Земельные участки (территории) общего пользования	29925	проектируемый I этап строительства
:ЗУ30	Земельные участки (территории) общего пользования	14170	проектируемый I этап строительства
:ЗУ31	Земельные участки (территории) общего пользования	19660	проектируемый I этап строительства
:ЗУ32	Коммунальное обслуживание	253	проектируемый I этап строительства
:ЗУ33	Производственная деятельность	45928	проектируемый I этап строительства
:ЗУ34	Производственная деятельность	324717	проектируемый I этап строительства
:ЗУ35	Производственная деятельность	39527	проектируемый I этап строительства
:ЗУ36	Коммунальное обслуживание	305	проектируемый I этап строительства
:ЗУ37	Предпринимательство	27600	проектируемый I этап строительства
:ЗУ38	Обеспечение обороны и безопасности	4201	проектируемый I этап строительства
:ЗУ39	Объекты дорожного сервиса	184086	проектируемый I этап строительства
:ЗУ40	Земельные участки (территории) общего пользования	128681	проектируемый I этап строительства