

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

| | |
|-----------------|--|
| ЗАКАЗЧИК | Государственное автономное учреждение «Тверской областной бизнес-инкубатор» |
| ОБЪЕКТ | ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОРОВЛЕВО-3», В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 69:40:0200181:3, 69:40:0200181:6, 69:40:0200181:8, 69:40:0200181:21, 69:40:0200199:1, 69:40:0200208:1, 69:40:0200209:1, 69:40:0200212:1, 69:40:0200213:1, 69:40:0200214:1, 69:40:0200215:1, 69:40:0200216:1, 69:40:0000000:3618, 69:40:0000000:3621 (ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: ОБЛАСТЬ ТВЕРСКАЯ, ГОРОД ТВЕРЬ, Д. БОРТНИКОВО, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТВЕРИ) |
| СТАДИЯ | ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ |
| ТОМ 1 | ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ |

42/19-ППТ.1

2019



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

| | |
|----------|---|
| ЗАКАЗЧИК | Государственное автономное учреждение «Тверской областной бизнес-инкубатор» |
| ОБЪЕКТ | ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОРОВЛЕВО-3», В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 69:40:0200181:3, 69:40:0200181:6, 69:40:0200181:8, 69:40:0200181:21, 69:40:0200199:1, 69:40:0200208:1, 69:40:0200209:1, 69:40:0200212:1, 69:40:0200213:1, 69:40:0200214:1, 69:40:0200215:1, 69:40:0200216:1, 69:40:0000000:3618, 69:40:0000000:3621 (ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: ОБЛАСТЬ ТВЕРСКАЯ, ГОРОД ТВЕРЬ, Д. БОРТНИКОВО, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТВЕРИ) |
| СТАДИЯ | ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ |
| ТОМ 1 | ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ |

42/19-ППТ.1

Генеральный директор

Р.С. Сихаджок

Главный инженер проекта

А.В. Карпов

Руководитель проекта

И.В. Верещагина

Подп. и дата

2019

| № раздела, подраздела | Обозначение | Наименование | Примечание |
|----------------------------------|--------------------|---|-------------------|
| Том 1 | 42/19-ППТ.1 | Основная часть проекта планировки территории | |
| Том 2 | 42/19-ППТ.2 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории | |
| Том 3 | 42/19-ПМТ.3 | Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснованию. | |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | | |
|-----------|------------|------|--------|-------|------|---|------|--------|
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19 ППТ - СП | | |
| ГИП | Карпов | | | | | | | |
| Разраб. | Кора | | | | | | | |
| Пров. | Верещагина | | | | | | | |
| Н. контр. | Васянина | | | | | СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ППТ | 3 | |
| | | | | | | АО ПИ «Тверьжилкоммунпроект» | | |

СОСТАВ
Тома 1 «Основная часть проекта планировки территории»

Текстовая часть

| | |
|--|----|
| 1 Общие положения | 4 |
| 2 Цели и задачи проекта планировки территории | 6 |
| 3 Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства | 7 |
| 4 Объекты культурного наследия | 13 |
| 5 Архитектурно-планировочные решения планируемой территории | 14 |
| 6 Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта | 18 |
| 7. Инженерное обеспечение | 20 |
| 8. Технико-экономические показатели | 23 |

Графическая часть

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|--------------------|--|------------|
| 42/19 ППТ.1 лист 1 | Основной чертеж планировки территории М 1:2000 | |

| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № | |
|--------------|--------------|--------------|--|
| | | | |

| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|-----------|------------|------|--------|-------|------|
| Выполнил | Кора | | | | |
| ГИП | Карпов | | | | |
| Проверил | Верещагина | | | | |
| Н. контр. | Васянина | | | | |

Текстовая часть

42/19 ППТ.1

Пояснительная записка

| Стадия | Лист | Листов |
|---------------------------------|------|--------|
| ППТ | 4 | 23 |
| АО ПИ «Тверьжилкоммунпроект» | | |

1. Общие положения

Документация по планировке территории промышленного парка «Боровлево-3» выполнена акционерным обществом «Проектный институт «Тверьжилкоммунпроект» на основании муниципального контракта №42/19 от 09.09.2019 г., заключенного с Государственным автономным учреждением «Тверской областной бизнес-инкубатор»

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация разработана на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

Разработка проекта планировки произведена на основании следующих документов:

1. Постановление администрации города Твери №764 от 23.07.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории промышленного парка «Боровлево-3» в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 69:40:0200181:3, 69:40:0200181:6, 69:40:0200181:8, 69:40:0200181:21, 69:40:0200199:1, 69:40:0200208:1, 69:40:0200209:1, 69:40:0200212:1, 69:40:0200213:1, 69:40:0200214:1, 69:40:0200215:1, 69:40:0200216:1, 69:40:0000000:3618, 69:40:0000000:3621 (почтовый адрес ориентира: область Тверская, город Тверь, д. Бортниково, в Московском районе города Твери)»

- | | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|
| Инв. № подп. | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | |
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 3. Земельный кодекс Российской Федерации;
 4. Федеральный закон от 06.10.03 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
 5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|-----|-------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |

6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

8. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

9. Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

10. Закон Тверской области от 24.07.2012 №77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;

11. Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области (утверждены Постановлением администрации Тверской области от 14.06.2011 № 283-па);

12. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

13. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85;

14. Схема территориального планирования Тверской области;

15. Генеральный план г. Твери;

16. Правила землепользования и застройки г. Твери;

17. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 (система координат – МСК-69, система высот – Балтийская 1977 г.), разработанной ООО Тверской «Центр инженерно-строительных изысканий» в августе 2019 г.

2. Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта планировки территории – обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделение

| Изв | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| | | | | | | | 5 |

элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление красных линий, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи проекта планировки территории:

- Выявить основные градостроительные проблемы (планировочные ограничения, оснащение транспортной и инженерной инфраструктуры, объектами местного значения, рекреационными зонами и т.п.) и предложить варианты решения;
- Определить устойчивое развитие территории в части транспортной и инженерной инфраструктуры;
- Установить красные линии в границах проектирования;
- Сформировать улично-дорожную сеть в соответствии с требованиями действующего законодательства в области градостроительства и сложившегося землепользования (охраные зоны, зоны с особыми условиями использования территории и т.д.);
- Определить устойчивое развитие территории в части функционального назначения, а также решения планировочных проблем;
- Уточнение (предложения по сокращению) границ зон с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитных зон предприятий и охранных зон инженерных коммуникаций;
- Определение границ существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

3. Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства

Местоположение планируемой территории

Планируемая территория расположена в юго-восточной части города Твери Тверской области, в районе д. Бортниково, на границе между г. Тверь и

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|-----------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист 6 |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|-----------|

муниципальным образованием «Бурашевское сельское поселение» Калининского района Тверской области. На момент проектирования территории не застроена.

Площадь территории составляет 82,3 га.



Рис. 1. Схема расположения проектируемой территории

Территория промышленного парка «Боровлево-3» ограничена д. Бортниково, промышленным парком «Боровлево-2», поселком имени Крупский, отстойниками золоотвала, автомобильной дорогой Тверь-Боровлево. По территории промышленного парка в разных направлениях проходят ЛЭП 110 кВ, ЛЭП 10 кВ, газопровод высокого и среднего давления, кабеля связи.

К южной границе проектируемой территории промышленного парка примыкают территории существующих предприятий промышленного парка Боровлево-2 (OZON, завод по производству подшипников, СЕМБРИТ).

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

В настоящее время планировочная структура промышленного парка не сформирована как единая система и требует организации и упорядочения.

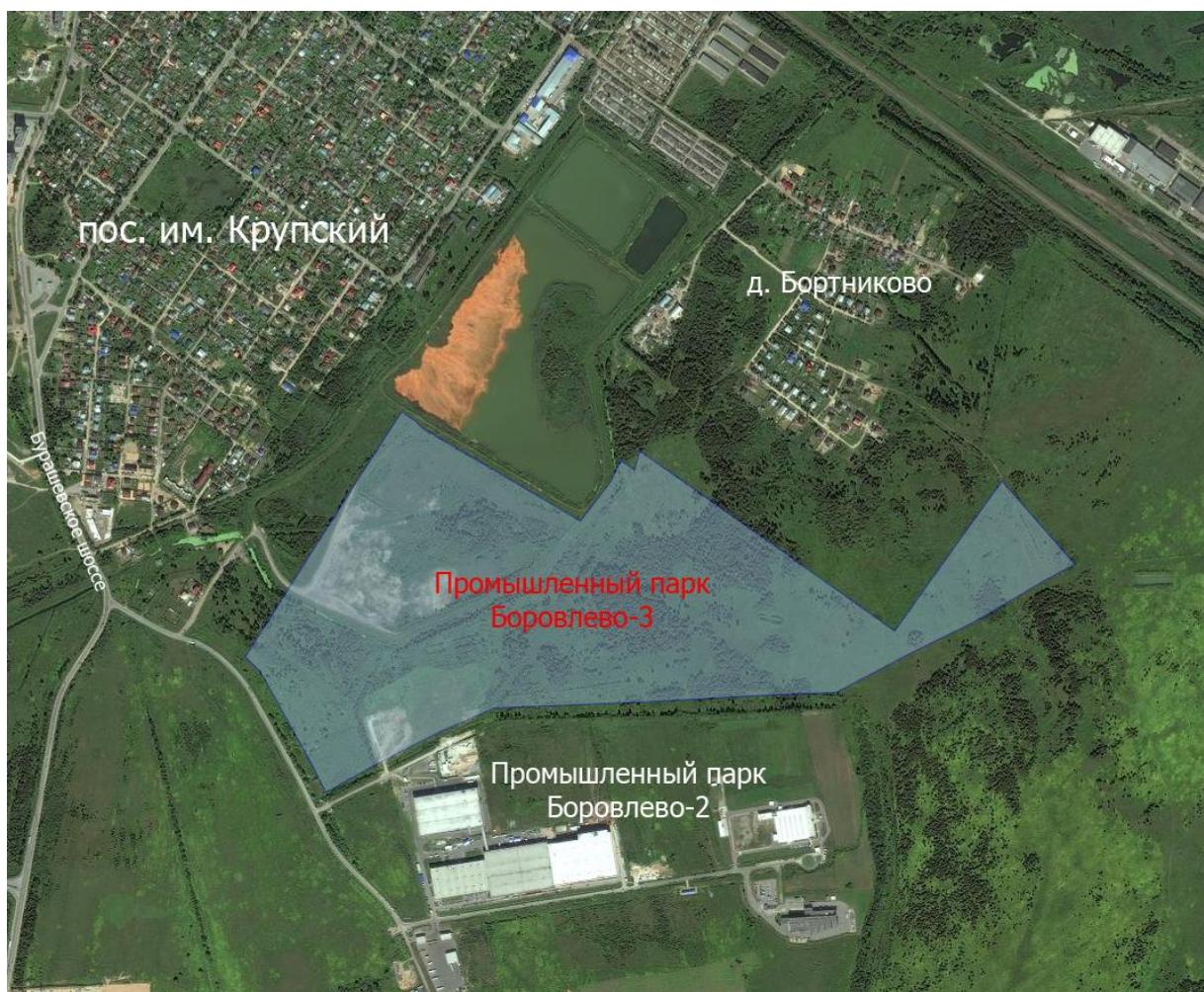


Рис. 2. Схема расположения проектируемой территории промышленного парка
Боровлево-3

Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов в границах города Тверь. Документация по планировке территории промышленного парка Боровлево-3 разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 69:40:0200181:3, 69:40:0200181:6, 69:40:0200181:8, 69:40:0200181:21, 69:40:0200199:1, 69:40:0200208:1, 69:40:0200209:1, 69:40:0200212:1, 69:40:0200213:1, 69:40:0200214:1, 69:40:0200215:1, 69:40:0200216:1, 69:40:0000000:3618, 69:40:0000000:3621.

Характеристики исходных земельных участков представлена в таблице 1.

| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взм. инв. № |
|--------------|--------------|-------------|
| | | |

Таблица 1. Сведения об исходных земельных участках согласно сведениями
Единого государственного реестра недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Категория земельных участков | Вид разрешенного использования |
|----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|--|
| 1 | 69:40:0200181:3 | 187 065 | Земли населенных пунктов | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов |
| 2 | 69:40:0200181:6 | 11597 | | Фермерское хозяйство |
| 3 | 69:40:0200181:8 | 169 424 | | малоэтажная жилая застройка |
| 4 | 69:40:0200181:21 | 210 988 | | Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий |
| 5 | 69:40:0200199:1 | 217 | | Для индивидуального жилищного строительства |
| 6 | 69:40:0200208:1 | 4 975 | | для индивидуального жилищного строительства |
| 7 | 69:40:0200209:1 | 51 492 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 8 | 69:40:0200212:1 | 41 504 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 9 | 69:40:0200213:1 | 20 371 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 10 | 69:40:0200214:1 | 5 663 | | Для индивидуального жилищного строительства |
| 11 | 69:40:0200215:1 | 26 712 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 12 | 69:40:0200216:1 | 24 579 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 13 | 69:40:0000000:3618 | 35 097 | | Для индивидуальной жилой застройки |
| 14 | 69:40:0000000:3621 | 33 109 | | Для индивидуального жилищного строительства |

На момент проектирования на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200215:1 имеются объекты. Согласно письму ОП ТЦ «Тверь-Геомониторинг»: «По данным информационно-компьютерной системы ГМГС по Тверской области в районе д. Бортниково (земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200215:1) для водоснабжения жилого поселка ТОО «Нефтяник» в 1994 г. были пробурены две скважины (ГВК 1867 глубиной 131 м и ГВК 1868 глубиной 121 м). Скважины оборудованы на использование подземных вод водоносного подольско-мячковского карбонатного комплекса. Согласно заключения управления архитектуры и градостроительства администрации г. Твери они законсервированы.» На

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подл. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

момент проектирования Министерством экономического развития ведутся работы по процедуре постановки указанных объектов на учет как бесхозяйных вещей.

Согласно Генеральному плану города Твери, утвержденного Решением №108 от 03.07.2019 г. проектируемая территория расположена в двух функциональных зонах:

- Зона производственной деятельности;
- Коммунально-складская зона.



Рис. 3. Схема расположения проектируемой территории промышленного парка Боровлево-3 на Генеральном плане города Твери

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Твери проектируемая территория расположена в двух территориальных зонах:

- П. Зона производственной деятельности;
- К. Коммунально-складская зона.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

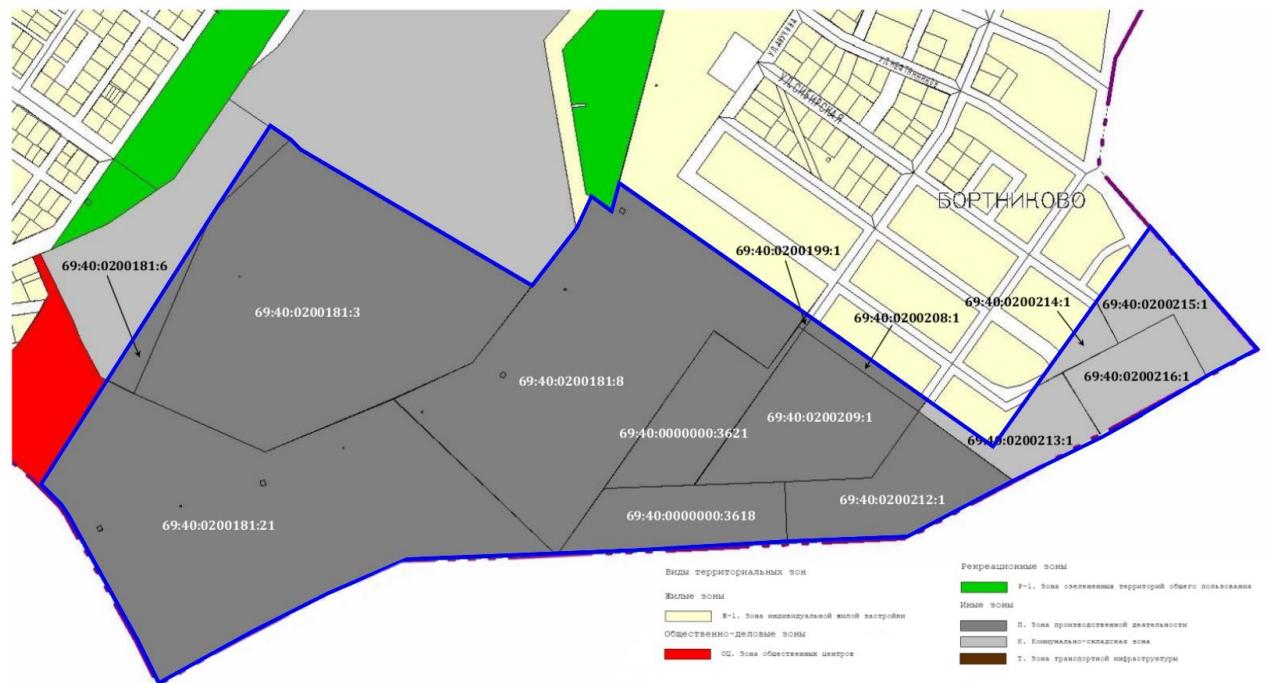


Рис. 4. Схема расположения проектируемой территории промышленного парка Боровлево-3 на Правилах землепользования и застройки г. Твери

Согласно градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки города Твери:

– П. Зона производственной деятельности. Зона предназначена для размещения производственных объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Твери максимальная площадь земельного участка не регламентируется, минимальная площадь – 200 кв.м.; для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, минимальная площадь – 1 кв.м., а максимальная площадь не регламентируется. Параметры застройки для данной функциональной зоны установлены в соответствие с Правилами землепользования и застройки г. Твери:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6;
- озеленение - не менее 15% от площади земельного участка;

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

- максимальная этажность - 5 этажей;
- минимальная высота - не устанавливается;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения высоты.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

Проектом по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;
- максимальная этажность - 1 этаж;
- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

– К. Коммунально-складская зона. Зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры, транспорта, а также объектов оптовой торговли. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Твери максимальная площадь земельного участка не регламентируется, минимальная площадь – 200 кв.м.; для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, минимальная площадь – 1 кв.м., а максимальная площадь не регламентируется. Параметры

| | |
|--------------|--|
| Инв. № подп. | |
| Подп. и дата | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 12 |

застройки для данной функциональной зоны установлены в соответствие с Правилами землепользования и застройки г. Твери:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6;
- озеленение - не менее 15% от площади земельного участка;
- максимальная этажность - 5 этажей;
- минимальная высота - не устанавливается;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения высоты.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;
- максимальная этажность - 1 этаж;
- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

4. Объекты культурного наследия

На проектируемой территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объектов, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют согласно письму Главного управления по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области №5168/02 от 12.09.2019 г.

5. Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

| Изв. | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
|------|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| | | | | | | | 13 |

Рассматриваемую территорию планируется организовать под размещение индустриального (промышленного парка).

Архитектурно-планировочные решения территории промышленного парка будут зависеть от типа и вида размещаемых промышленных площадок и будут сформированы на стадии дальнейшего проектирования.

Индустриальный парк формируется с целью создания условий для повышения инвестиционной привлекательности региона – это территория промышленной зоны, на которой должна быть создана вся необходимая для развития производства инженерная и прочая инфраструктура, а также предоставляться востребованные предпринимателями услуги – логистические, консалтинговые, организационные.

Необходимо отметить высокий потенциал региона для реализации проекта по созданию индустриальных парков, прежде всего:

- высокий уровень развития транспортно-логистической инфраструктуры; энергетической и инженерной инфраструктуры;
- выгодное экономико-географическое положение (близость к динамично развивающимся рынкам);
- качество трудовых ресурсов (при невысокой стоимости) и достаточный уровень развития системы профессионального образования;
- высокий уровень развития сферы услуг и городской среды.

Все предприятия, по действующему законодательству, разделяются на 5 классов опасности, в зависимости от степени вредности выделяемых в атмосферу промышленных выбросов, совершенства технологических процессов на предприятии, наличия очистных сооружений.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) определяются, соответственно, классом опасности предприятия.

На рассматриваемой территории предложены к размещению предприятия и производства IV и V классов опасности с установлением санитарно-защитных зон в размере 100 и 50 м соответственно. Площадки под различные классы промышленности располагаются с учетом понижения СЗЗ к

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |
| Изм | Кол.у | Лист |
| | | № док. |
| | | Подп. |
| | | Дата |
| | | 42/19-ППТ.1 |
| | | Лист 14 |

границе парка и размещение объектов более низкого класса опасности в С33 более высокого.



Рис. 5. Схема зонирования территории промышленного парка по классам вредности

Перечень предприятий и объектов различных отраслей промышленности будет уточнен в процессе дальнейшего формирования промышленного парка Боровлево-3.

Проектом планировки устанавливаются границы основных элементов планировочной структуры территории промышленного парка, способных обеспечить ее устойчивое развитие.

В основу проектных предложений по организации планировочной структуры территории промышленного парка положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории по отраслевому признаку;

| | | |
|------|--------------|--------------|
| Изв. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

– создание транспортной инфраструктуры индустриального парка, имеющей удобные внешние выходы, а также безопасную транспортную связь внутри парка.

Планировочное решение индустриального парка формируется из условий ограничений объектами инженерно-транспортной инфраструктуры и возникающими санитарно-защитными зонами проектируемых предприятий.

Территория промышленного парка Боровлево-3 представляет собой целостный участок, на котором будут размещены производственные мощности компаний, нацеленных на выпуск высоко конкурентных товаров и инвестиционное развитие территории.

Зонирование территории осуществляется с разделением на:

1. Производственную зону IV и V класса вредности;
 2. Производственную зону V класса вредности;
 3. Производственную зону V класса вредности для размещения объектов пищевой отрасли;
 4. Зону транспортной инфраструктуры (для размещения автомобильный парковок);
 5. Зону инженерной инфраструктуры, в которую входят площадки коммунальных предприятий, территории под линейными объектами, охранные зоны;
 6. Административную зону, которая в рамках предлагаемого планировочного решения состоит из административно-деловых зданий, торгово-выставочного комплекса, объектов общественного питания, обеспечивающих комплексное обслуживание работающих на предприятиях.

Данный набор общественно-деловых инфраструктур позволит позиционировать промышленный парк, как предоставляющий услуги не только по размещению промышленных предприятий, но и по продвижению их продукции, а также предлагающий полный набор услуг для резидентов парка.

Основными функциональными ограничениями является класс проектируемых объектов промышленности парка Боровлево-3.

торгово-выставочного комплекса, объектов общественного питания, обеспечивающих комплексное обслуживание работающих на предприятиях.

Данный набор общественно-деловых инфраструктур позволит позиционировать промышленный парк, как предоставляющий услуги не только по размещению промышленных предприятий, но и по продвижению их продукции, а также предлагающий полный набор услуг для резидентов парка.

Основными функциональными ограничениями является класс проектируемых объектов промышленности парка Боровлево-3.

Ограничивающий радиус санитарно-защитных зон до жилой застройки д. Бортниково и пос. имени Крупский определяет местоположение проектируемых объектов. В процессе проектирования промышленных площадок на каждом участке необходимо учитывать розу ветров с направлением преобладающих ветров.

Рассматриваемая территория разбита на 3 этапа очередности строительства согласно рис. 6.

Условные обозначения:

- Проектируемая 1 очередь строительства
- Проектируемая 2 очередь строительства
- Проектируемая 3 очередь строительства

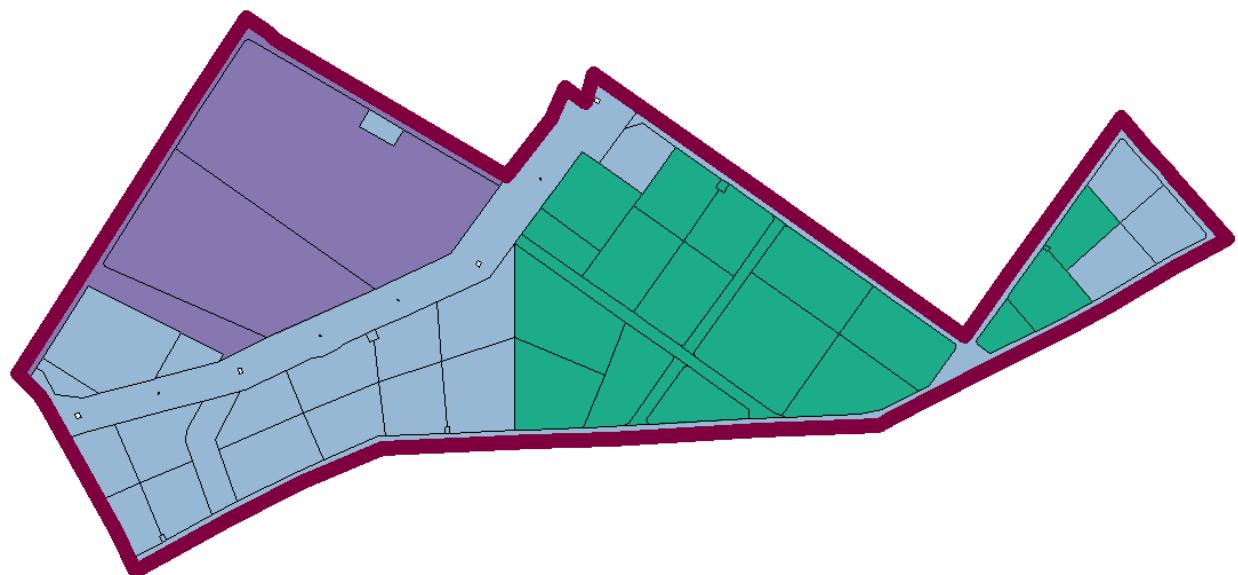


Рис. 6. Схема очередности освоения территории.

| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 17 |

6. Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта

Въезд на территорию на момент проектирования планируется осуществлять с автомобильной дороги «Тверь-Боровлево». На территорию предусмотрено три въезда.

Предлагаемая транспортная инфраструктура включает в себя три типа улиц:

- Магистральная улица районного значения;
- Улицы и дороги местного значения;
- Проезды.

В соответствии с СП 42.13330.2016 табл. 11.1 принято:

- Магистральная улица общегородского значения 3-го класса;
- Улицы и дороги в производственных зонах.

Расчетные параметры приняты в соответствии с табл. 11.2 СП 42.13330.2016

Магистральная улица общегородского значения 3-го класса

Ширина полосы движения – 4м+3,5м;

Радиус кривой в плане – не менее 220 м;

Ширина тротуара – 3 м.

Улицы и дороги в производственных зонах

Ширина полосы движения – 3,5м;

Радиус кривой в плане не менее – 140 м;

Ширина тротуара – 2 м.

Проезды

Ширина полосы движения – 3,5м;

Радиус кривой в плане не менее – 140 м;

Ширина тротуара – 2 м.

На магистральной улице общегородского значения расположены 4 остановки общественного транспорта, правая полоса движения принята 4 м.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 18 |

На период реализации проекта организовано круговое движение, для разворота общественного транспорта.

В соответствии с СП 396.1325800.2018 табл. 5.10 радиус закругления при пересечении в одном уровне равен 15 м

Видимость рассчитана по формуле $S = \frac{t \times V}{3.6} + \frac{V^2}{254 \times \varphi}$, где:

$$t = 1.5 \text{ с}$$

$$V = 40 \text{ км/ч}$$

$$\varphi = 0.8$$

$$S = 25 \text{ м}$$

Предусматривается возможность проезда автотранспорта по укрепленным тротуарам в случаях возникновения дорожно-транспортных заторов.

В проекте предусмотрены мероприятия по организации пешеходного движения по обеим сторонам дороги. В поперечных профилях улиц и дорог проектируются тротуары шириной 2 и 3 м в зависимости от предполагаемой интенсивности пешеходного движения.

Вдоль всех дорог и проездов проектом предусматривается необходимое благоустройство и озеленение с учетом прохождения транспортных и инженерных коммуникаций.

При организации озеленения необходимо учитывать характер защитного действия зеленых насаждений в зависимости от конкретной санитарно-защитной зоны предприятия.

Дороги проектируются в красных линиях согласно поперечным профилям, представленным ниже:

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 19 |

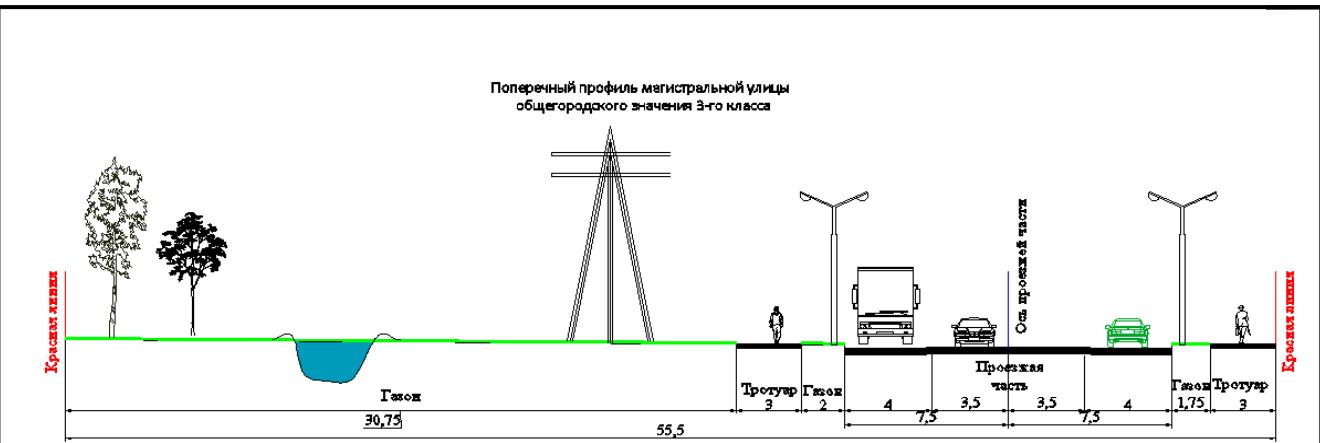


Рис. 7. Поперечный профиль магистральной улицы районного значения промышленного парка Боровлево-3.

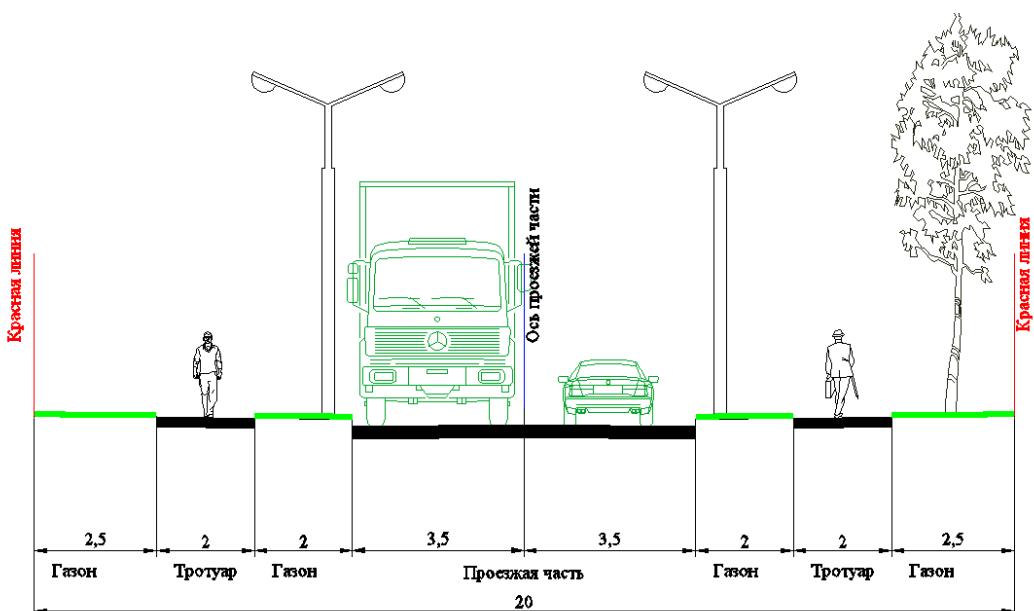


Рис. 8. Поперечный профиль улицы местного значения и проезда промышленного парка Боровлево-3.

В результате проектных мероприятий протяженность улично-дорожной сети в пределах промышленного парка составит 7,2 км, в том числе, протяженность магистральных улиц 1,1 км, протяженность улиц и дорог в производственных зонах – 5,5 км, проездов – 0,6 км.

Доставка рабочих на предприятия предусматривается автобусным транспортом пригородного и междугороднего сообщения, ведомственными автобусами предприятий и легковым индивидуальным автотранспортом. На территории промышленного парка предусмотрена остановка общественного

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

транспорта. Остановка общественного транспорта обозначена на Схеме организации движения транспорта и улично-дорожной сети.

Проектом предусмотрены гостевые стоянки. Стоянки для автомобилей рабочего персонала предусматриваются индивидуально на каждом участке.

Согласно документам территориального планирования на территории предусмотрена площадь, расположенная на границе разных функциональных зон, и куда выходят 4 улицы.

7. Инженерное обеспечение

Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой территории промышленного парка Боровлево-3 предусматривается от 2-х проектируемых артезианских скважин (рабочая и резервная) предполагаемой производительностью 25 м³/ч каждая.

Для обеспечения хозяйственно-питьевых нужд проектируемой застройки предусматривается кольцевой водопровод.

Наружное и внутреннее пожаротушение будет предусматриваться и осуществляться от проектируемых пожарных резервуаров, расположенных на территории промышленных предприятий.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая производственная канализация

Отведение хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод от объектов застройки с ориентировочной нагрузкой 200 м³/сут (с учетом водоотведения от индивидуально-жилой застройки п. Бортниково в объеме 100 м³/сут) проектируется в КНС №16 по ул. Конечная через проектируемую КНС промышленного парка Боровлево-3 с проектированием и строительством напорных трубопроводов Ввиду ярко выраженного рельефа поверхности земли на площадке застройки в самых низких точках сбора стоков предусматриваются канализационные насосные станции (КНС) для перекачки стоков в самотечные трубопроводы через колодцы-гасители

Дождевая канализация

Дождевые и талые воды с кровли зданий и с территории отводятся в

| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------|-------|------|--|-------------|------|----|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | | 42/19-ППТ.1 | Лист | 21 |

проектируемый коллектор ливневой канализации с дальнейшей очисткой на проектируемых очистных сооружениях проточного типа с дальнейшим сбросом в существующий ручей Бортниковский.

Электроснабжение

Электроснабжение территории предполагается от проектируемой ПС 110/10 кВ располагаемой территории промышленного парка «Боровлево-3».

Предполагаемая расчетная мощность составляет 10 МВт. Категория электроснабжения – I-я, II-я и III-я.

Распределительные сети выполняются на уровне напряжения 10 кВ взаиморезервируемыми кабельными линиями в траншее. На территории промышленного парка устраивается необходимое количество распределительных пунктов 10 кВ совмещенных с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ и необходимое количество трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Проектом планировки территории предусмотрен перенос существующей линии электропередач ВЛ-10 кВ фидер №2 ПС Южная Тверской области согласно Схеме границ зон с особыми условиями использования территории настоящих Материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Наружное освещение

Для освещения проездов и тротуаров промышленного парка «Боровлево-3» приняты консольные светодиодные светильники, устанавливаемые на высоте 9 м на не силовые граненые фланцевые опоры типа НФГ-8,0-02ц при помощи кронштейнов.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 22 |

Сети связи

Проектом предусматривается линейные сооружения (кабельная канализация) для последующей затяжки кабелей связи и обеспечения промышленного парка «Боровлево-3» следующими видами связи:

- мультисервисная сеть;
- кабельное телевидение;
- радиофикация;
- диспетчеризация

Газоснабжение

Часовой расход газа на предполагаемую застройку на первый этап строительства составляет $2300 \text{ м}^3/\text{ч}$.

Проектом планировки территории предусмотрена прокладка газопровода среднего давления от заглушки ранее запроектированного газопровода среднего давления Дн225 объекта «Закольцовка газовых сетей в районе поселка им. Крупской г.Твери». Проектируемые сети газопровода предусматривается по выделенному коридору вдоль магистральной дороги, а также вдоль основных дорог.

Так же в проекте планировки территории предусматривается проектируемый межпоселковый газопровод высокого давления до д. Садыково Калининского района.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|--------|-------|------|-------------|------|
| Изм | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата | 42/19-ППТ.1 | Лист |
| | | | | | | | 23 |

8. Технико-экономические показатели

| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Существующее положение | Проектное решение |
|------------------------------------|--|--------------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Территория | | | | |
| 1 | Территория промышленного парка - всего | га | 82,3 | 82,3 |
| | в том числе: | | | |
| 1.1 | Территория квартала в красных линиях, всего: | га | - | 61,3 |
| | в том числе: | | | |
| 1.1.1 | Производственная зона | га | - | 51,4 |
| 1.1.2 | Административная зона | га | - | 4,2 |
| 1.1.3 | Транспортная зона (под парковки) | га | - | 1,4 |
| 1.1.4 | Зона инженерной инфраструктуры | | | 4,3 |
| Транспортная инфраструктура | | | | |
| 2 | Протяженность улично-дорожной сети в границах промышленного парка - всего, | км | - | 7,2 |
| | в том числе: магистральных улиц общегородского значения 3 класса | км | - | 1,1 |
| | улиц и дорог в производственных зонах | км | - | 5,5 |
| | проездов | км | - | 0,6 |
| | стоянки для парковки легковых автомобилей | маш-мест | - | 457 |
| Электроснабжение | | | | |
| 3 | Максимальная электрическая нагрузка | МВт | - | 10 |
| Газоснабжение | | | | |
| 4 | Расход газа | м ³ /час | - | 2300 |
| Водоснабжение | | | | |
| 5 | Водопотребление | м ³ /сут. | - | 205 |
| Водоотведение | | | | |
| 6 | Водоотведение | тыс.м ³ /сут. | - | 150 |

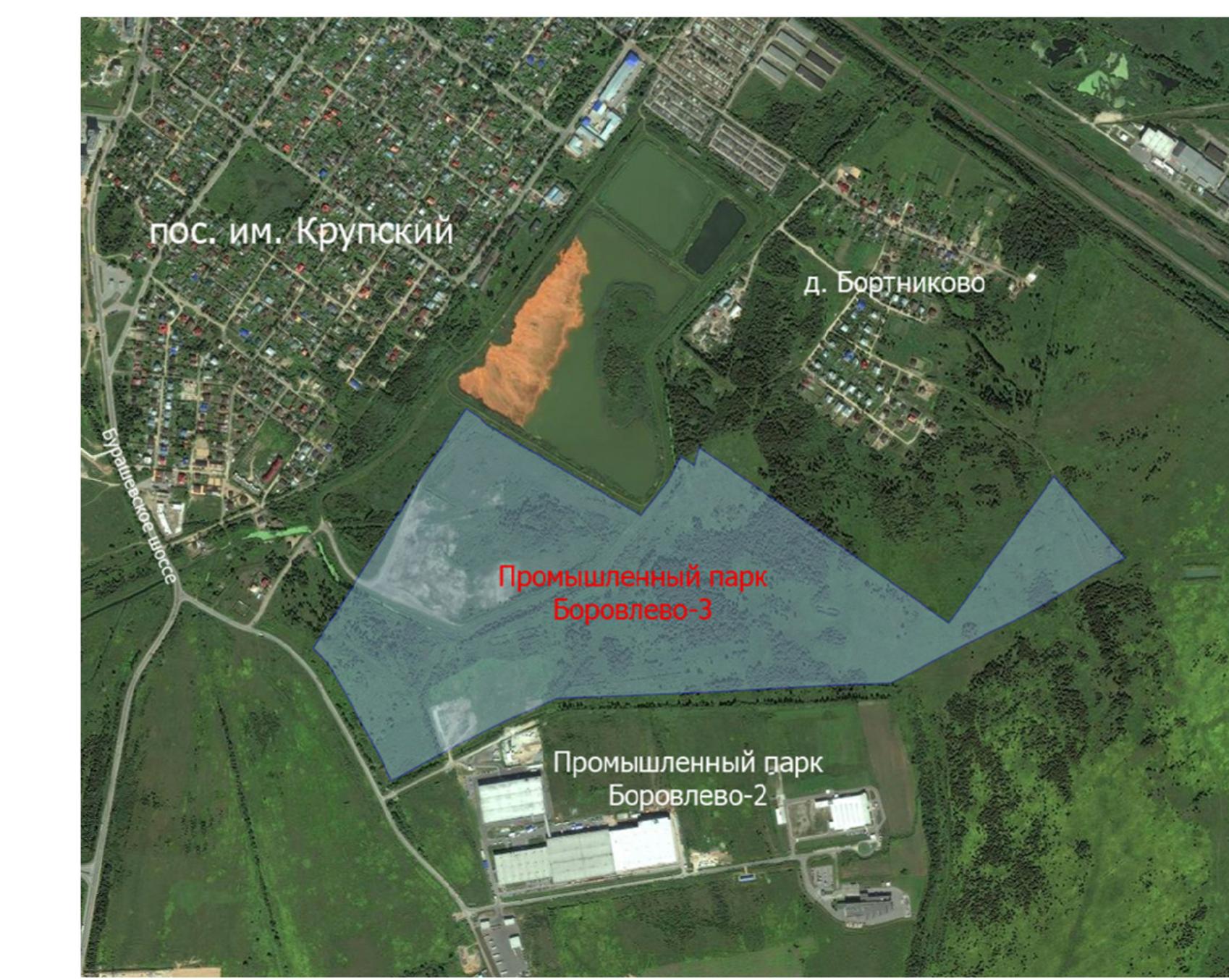
| | |
|--------------|--------------|
| Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | |

Инв. № подп.

Изм Кол.у Лист № док. Подп. Дата

С
Ю

Схема расположения проектируемой территории:



Экспликация земельных участков

| Номер на плане | Наименование | Примечание |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | Земельный участок для размещения административной зоны | 1 очередь строительства |
| 2,3 | Земельный участок для размещения производственных площадок | проектируемая 3 очередь строительства |
| 4-15 | Земельный участок для размещения производственных площадок | проектируемая 1 очередь строительства |
| 16-28 | Земельный участок для размещения производственных площадок | проектируемая 2 очередь строительства |
| 29,42 | Земельный участок для размещения автомобильной парковки | проектируемая 2 очередь строительства |
| 30,32 | Земельный участок для размещения административной зоны | проектируемая 2 очередь строительства |
| 31,33-35, 37-39,43 | Земельный участок для размещения объектов инженерной инфраструктуры | проектируемая 1 очередь строительства |
| 36 | Земельный участок для размещения автомобильной парковки | проектируемая 1 очередь строительства |
| 40,41,44 | Земельный участок для размещения объектов инженерной инфраструктуры | проектируемая 2 очередь строительства |

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| № п.п. | Наименование | Ед. изм. | Количество |
|------------------------------------|--|-------------|------------|
| Территория | | | |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории | Га | 82,3 |
| 1.2 | Площадь территории в рамках землеотвода | Га | 82,3 |
| в том числе: | | | |
| | - производственной зоны | Га | 51,4 |
| | - административной зоны | Га | 4,2 |
| | - объекты инженерного обеспечения | Га | 4,3 |
| | - объекты транспортной инфра-ры (автомоб. парковки) | Га | 1,4 |
| Транспортная инфраструктура | | | |
| 2.1 | Протяженность улично-дорожной сети в границах, всего: | км | 7,2 |
| в том числе: | | | |
| | магистральных улиц общегородского значения 3-го класса | км | 1,1 |
| | улиц и дорог в производственных зонах | км | 5,5 |
| | проездов | км | 0,6 |
| Электроснабжение | | | |
| 3 | Максимальная электрическая нагрузка | МВт | 10 |
| Газоснабжение | | | |
| 4 | Расход газа | м3/час | 2300 |
| Водоснабжение | | | |
| 5 | Водопотребление | м3/сут. | 205 |
| Водоотведение | | | |
| 6 | Водоотведение | тыс.м3/сут. | 150 |

Система координат - МСК-69

| | | | | | | |
|-----------|----------|-----------|--------|--------|------|--|
| Изм. | Год | Лист | № лист | Подпн. | Дате | Документы на пакетах схематич. проекций проектируемой территории "Боровиково-3" в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 69-40-000113, 69-40-000115, 69-40-000116, 69-40-000118, 69-40-000121, 69-40-000140, 69-40-000168, 69-40-000201, 69-40-000211, 69-40-000213, 69-40-000214, 69-40-000215, 69-40-000216, 69-40-00000036, |
| Разраб. | Проверк. | Коррекции | | | | 42/19 ППТ.1 |
| ППТ | | | | | | |
| ГИП | Карта | | | | | Чертеж планировки территории M:1:2000 |
| Н. контр. | Высокина | | | | | АО "ПИП "Тверьжилкомпроект" |
| Слайдер | Лист | | | | | Формат А0 |