



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.03.2021 № 2

Об утверждении отдельных частей документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новгородская»

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 13 областного закона от 14.03.2007 № 57-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области», постановлением Правительства Новгородской области от 17.07.2020 № 332 «О министерстве строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области», постановлением министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 17.03.2021 № 1 «О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новгородская», на основании заявления акционерного общества «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Новгородская» от 19.03.2021 № 17 министерство строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые части документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новгородская».

2. Признать пункты 1.1, 1.2, 1.3 раздела 1, раздел 2 и чертежи планировки территории (листы 1, 2, 3) основной части проекта планировки территории, утвержденного постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Новгородской области от 27.12.2019 № 24 «Об утверждении проекта планировки территории, предназначенной для создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новгородская», не подлежащими применению.

3. Разместить постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Министр **В. В. Тарусов**



**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННОЙ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ОСОБОЙ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННО-
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ТИПА «НОВГОРОДСКАЯ»**

1.1. Характеристика планируемого развития территории

В соответствии со Схемой территориального планирования Новгородской области, утвержденной постановлением Администрации Новгородской области от 29.06.2012 № 370, на территории Новгородской области планируется к созданию особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Новгородская»:

«Ермолино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0800604:73;

«Трубичино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:54, земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:55;

«Савино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0300105:407.

Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Новгородская» планируется к размещению на территориях нескольких муниципальных образований в пределах территории Новгородской области: Савинского, Ермолинского, Трубичинского сельских поселений Новгородского муниципального района на земельных участках с кадастровыми номерами 53:11:0300105:407, 53:11:1900105:54, 53:11:1900105:55, 53:11:0800604:73.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Согласно постановлению министерства строительства, архитектуры и территориального развития Новгородской области от 24.08.2020 № 8 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Новгородской области» расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности производственными объектами, а также расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности такими объектами для населения Новгородской области не установлены.

1.1.1. «Ермолино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0800604:73

На территории проектирования в границах земельного участка с кадастровым номером 53:11:0800604:73 планируется размещение объектов фармацевтической промышленности, медицинской промышленности, приборостроения и других приоритетных видов экономической деятельности особой экономической зоны.

Характеристика территории

Таблица 1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	кв.м.	400 000
1.1	Площадь формируемых земельных участков	кв.м.	400 000
1.2	Площадь застроенных земельных участков	-	-
1.3	Протяженность внутриплощадных коммуникаций:		
1.3.1	Водопровод	м	1600
1.3.2	Газопровод	м	960
1.3.3	Линия электропередач	м	804
1.3.4	Канализация	м	1267
1.3.5	Автомобильные дороги	м	4502

Характеристика планируемого развития объектов производственного и общественно-делового назначения

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Площадь земельного участка	Параметры объекта
	Этап 1		
1	Корпус для производства готовой продукции	2613	2596 м ²
2	Лаборатория	1500	2596 м ²
3	Централизованный склад	20000	Определяются проектно-сметной документацией
4	Административный корпус	2100	750 м ²
5	Электростанция	1250	
6	Пр.коммуникации, склад отходов, склад растворителей	2500	1500 м ²
7	Парковка	20000	Определяются проектно-сметной документацией
	Этап 2		
1	Корпус для производства продукции	30000	Определяются проектно-сметной документацией
	Этап 3		
1	Корпуса для производства продукции	135000	Определяются проектно-сметной документацией

2	Корпус для производства продукции	30000	Определяются проектно-сметной документацией
3	Корпус для производства продукции	13750	Определяются проектно-сметной документацией
4	Корпус для производства продукции	16500	Определяются проектно-сметной документацией
5	Корпуса для производства продукции	80000	Определяются проектно-сметной документацией
6	Место для расширения блока коммуникаций	3500	Определяются проектно-сметной документацией
7	Очистные сооружения, дороги, контрольно-пропускные пункты, озеленение и пр.	41287	Определяются проектно-сметной документацией
	Итого (м ²)	400000	
	Итого (гектар)	40	

1.1.2. «Трубичино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:54, земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:55

Площадь территории в границах проекта составляет 133,66 га, из них: площадь земельного участка с кадастровым номером 53:11:1900105:54 составляет 324402 м², площадь земельного участка с кадастровым номером 53:11:1900105:55 составляет 1012230 м².

На проектируемой территории предусматривается размещение объектов II-V классов санитарной опасности, в том числе производственных и коммунально-складских объектов, а также объектов инженерной, транспортной инфраструктуры.

Характеристики планируемого развития территории.

Таблица 3

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	га	133,66
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	101,22
1.2	Площадь застроенных земельных участков	-	-
1.3	Протяженность внутри площадных коммуникаций:		
1.3.1	Водопровод	м	5442,20
1.3.2	Газопровод	м	4931,55
1.3.3	Линия электропередач	м	5430,20
1.3.4	Канализация	м	5254,18
1.3.5	Автомобильные дороги	м	6632

Таблица 4

№п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
Проектируемая территория			
55/ЗУ1	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	11,4
55/ЗУ2	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	18,70
55/ЗУ3	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	19,36
55/ЗУ4	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	16,32
55/ЗУ5	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	17,37
55/ЗУ6	Территория производственных объектов II-V класса опасности	га	1,69
55/ЗУ7	Территория общего пользования	га	32.4
Внутриплощадочные проезды			
1	Внутриплощадочные проезды	м/м ²	6632/78741
Внутриплощадочные сети			
1	Водоснабжение	м	5442,20
2	Газоснабжение	м	4931,55
3	Водоотведение	м	5254,18
4	Электроснабжение	м	5430,20

1.1.3. «Савино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0300105:407

Земельный участок предназначен для планируемого размещения объектов капитального строительства в целях организации промышленно-производственной зоны «Новгородская».

Характеристики планируемого развития территории

Таблица 5

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры:	га	10,8269
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	10,8269
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	0,0965
2	Площадь территории общего пользования	га	0
3	Плотность застройки*	кв.м.общей площади/га	-

4	Величина отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений:	м	
	Отступ от красных линий улиц и проездов для жилых зданий с квартирами в первых этажах;		5
	для прочих зданий, строений, сооружений - прочих территорий общего пользования		3
	для жилых зданий с квартирами в первых этажах;		5
	для прочих зданий, строений, сооружений		3

1.2. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура представлена хорошо развитой сетью автомобильных и железных дорог, обеспечивающей транспортную доступность городов, посёлков и сельских населённых пунктов.

По территории Новгородской области осуществляются транзитные, межрегиональные и внутриобластные грузовые и пассажирские перевозки. Многочисленные железнодорожные магистрали, проходящие по территории области, связывают её с другими регионами России, государствами СНГ, Балтии, Европы и Скандинавии. Важнейшей из них является скоростная железная дорога Санкт-Петербург - Москва, где сегодня развиваются скорости более 200 км/час. Эксплуатационная длина железных дорог Новгородской области составляет 1144 километров.

По территории Новгородской области проходят автомобильная дорога федерального значения М-10, состоящая из автомагистралей «Россия» (Москва - Санкт-Петербург) и «Скандинавия» (Санкт-Петербург - Выборг - граница с Финляндией), скоростная автомобильная дорога М-11 «Москва - Санкт-Петербург».

Автодорога Р56 - российская автомобильная дорога общего пользования федерального значения Великий Новгород -Сольцы - Порхов - Псков.

Региональная трасса Р47 Луга - Великий Новгород – это основная автодорога, связывающая Великий Новгород с городом Луга Ленинградской области.

Наличие развитой авто- и железнодорожной инфраструктуры позволяет предоставить потенциальным резидентам особой экономической зоны удобные логистические схемы поставки сырья, транспортировки товаров, комплектующих, готовой продукции в пределах территории области, за ее пределы и за рубеж.

1.2.1. «Ермолино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0800604:73

На территории проектирования предусматриваются дороги, обеспечивающие доступ к планируемым объектам капитального строительства.

Количество полос: 2, ширина: 3,5.

Материал покрытия дорог – усовершенствованный асфальтобетон.

На территории проектирования предполагается размещение

автопарковки для сотрудников и посетителей производства.

В настоящее время по территории проекта планировки не проходят маршруты пассажирского транспорта. Движение общественного транспорта осуществляется по Нехинскому шоссе и по объездной дороге к р.п. Панковка от Нехинского шоссе до ул. Индустриальной (р.п.Панковка).

Ближайшая остановочная площадка расположена в районе пересечения ул. Мелиораторов и объездной дороги к р.п. Панковка.

По территории планировки не планируется пропуск пассажирского автотранспорта.

1.2.2 «Трубичино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:54, земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:55

Подъезд к проектируемой территории будет осуществляться по существующей автомобильной дороге - Вяжеский проезд.

Предусматривается строительство внутриплощадочных дорог и проездов протяженностью 6632 метров (площадь 78741 м²).

Покрытие улиц в производственной зоне должно быть выполнено из асфальтобетона. Ширина проезжих частей принята не менее 8 м в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

1.2.3. «Савино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0300105:407

Проектом предусмотрено строительство проездов для подъезда ко всем земельным участкам шириной 7 м (основные, второстепенные), а также устройство тротуара шириной 1,0 м.

1.3. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

1.3.1. «Ермолино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0800604:73

1.3.1.1. Водоснабжение

Для гарантированного водоснабжения, пожаротушения производственных объектов на участке с кадастровым номером 53:11:0800604:73 с расходом воды 90 З/сут необходимо выполнить следующие условия:

1. Подключение произвести от водопроводной линии диаметром 200 мм., проложенной по объездной дороге, и от водопроводной линии диаметром 400 мм., проложенной по ул. Промышленная (закольцовка).

2. Диаметр ввода принять по расчету с учетом водоснабжения и пожаротушения в соответствии с требованиями СП.30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий».

3. На месте врезки установить колодец с запорной арматурой и мокроходный узел с импульсным выходом на границе балансовой принадлежности сетей МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал» и собственника сетей.

4. На вводе в здание установить счетчик холодной воды в соответствии с требованиями СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий».

5. Предусмотреть мероприятия требований пожарной безопасности в соответствии с требованиями СП.31.13330.2012 «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*».

6. Напор в точке подключения к городским сетям составляет 26 м.

1.3.1.2. Водоотведение

Для гарантированного водоотведения производственных объектов на земельном участке с кадастровым номером 53:11:0800604:73 с расходом хозяйственно-бытовых стоков $90\text{ м}^3/\text{сут.}$ необходимо выполнить следующие условия по одному из двух вариантов:

1 вариант: Подключение возможно произвести в канализационную линию диаметром 800 мм по ул. Нехинская на отметке верха трубы.

2 вариант: Подключение произвести в канализационную линию диаметром 500 мм, проложенную в районе канализационной насосной станции «ССК «Новгородский» на отметке верха трубы.

Концентрация загрязняющих веществ не должна превышать допустимых концентраций.

1.3.1.3. Электроснабжение

Расчет электрических нагрузок:

Нагрузки промышленных предприятий и отдельных производств приняты по справочникам и проектам-аналогам.

При расчете нагрузок предусматривается дополнительно 20% резерва мощности на неучтенные потребители и естественный рост нагрузок.

Потребляемая мощность к шинам 10 кВ центров питания (РП-10кВ, ПС-110/10 кВ) с учетом совмещения максимумов.

Потребителей 3 категории – 70%.

Потребителей 2 и 1-й категории для расчета резервирования в ПА режиме – 30%.

Суммарные электрические нагрузки проектируемых территорий.

Таблица 6

№ пп	Наименование потребителя	Расчетные данные						Примечание
		Площадь, м^2	Плотность нагрузки $\text{кВт}/\text{м}^2$	K_c	$\cos\phi$	$K_{см}$	P_p на шинах 10кВ ЦП кВт	
1	Этап 1	-	-	-	-	0,7	1500	ТП-2*1600 встр.
2	Этап 2	-	-	-	-	0,7	1500	ТП-2*1600 встр.
3	Этап 3	-	-	-	-	0,7	3000	ТП-2*1600 встр.(2 шт)

1.3.1.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение планируемых объектов запланировано от источников тепла на газообразном топливе.

1.3.1.5. Газоснабжение

Источником газоснабжения предлагается автоматизированная газораспределительная станция «Ермолино». Подключение планируемого газопровода возможно от существующего газопровода высокого давления. Для снижения давления и поддержания его на заданном уровне предусматривается установка газорегуляторного пункта (ГРПБ) высокого давления. Теплоснабжение перспективных зданий на площадках в соответствии с теплотехническими решениями предусматривается от автономных источников тепла - блочно-модульных газовых котельных (БМК), размещаемых на каждой площадке. Газоснабжение котельных предусмотрено от газопровода среднего давления, планируемого по проезду с последующими ответвлениями на каждую площадку и прокладкой их до газорегуляторных установок котельных.

Давление газа во внутренних газопроводах и перед газоиспользующим оборудованием должно соответствовать давлению, необходимому для устойчивой работы этого оборудования, указанному в паспортах предприятий-изготовителей, но не должно превышать значений, приведенных в таблице 2 СП 62.13330.2011*. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Подача природного газа потребителям предусматривается на отопление зданий и горячее водоснабжение.

Расчет расхода газа на теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение) произведен на основании теплотехнических решений и расчетов в соответствии МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения».

Расчет расхода газа котлами при поквартирном теплоснабжении производился с учетом коэффициента полезного действия (КПД) 0,95 и при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³) (СП 42-101-2003).

Перед объектами газопотребления необходимо предусмотреть установку отключающих устройств.

Предлагаемая схема газоснабжения обеспечивает возможность подключения потребителей к газовым сетям и является принципиальной предлагаемой схемой и будет уточняться при выполнении проектной документации сетей газоснабжения и получения технических условий (ТУ) на подключение к существующим газовым сетям. Диаметры газопроводов уточняются с применением специальных программ для расчета газопроводов.

Основные объемы по газоснабжению

Таблица 7

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели	Примечания
1	Общая протяженность газопроводов в том числе: высокого давления, стальные Ø 89 среднего давления, полиэтиленовые Ø 89 Ø 89	м	960 150 580 230	Газопроводы подземной прокладки
2	Газорегуляторный пункт (ГРПБ) в блочном исполнении высокого давления	компл.	1	
3	Переход через дорогу в футляре из стальных труб диаметром 159, длиной 12м	шт	1	

1.3.2. «Трубичино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:54, земельный участок с кадастровым номером 53:11:1900105:55

1.3.2.1. Водоснабжение

Предусматривается строительство внутриплощадочных сетей водопровода. Согласно технических условий №3409 от 28.05.2018, выданных МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал», подключение к сетям водоснабжения возможно от линии диаметром 500 мм, проложенной по ул. Рабочая, и от водопроводной линии диаметром 400 мм, проложенной по ул. Большая Санкт-Петербургская в Великом Новгороде.

1.3.2.2. Водоотведение

Предусматривается строительство внутриплощадочных сетей водоотведения.

Подключение к сетям бытовой канализации возможно от существующей линии принадлежащей ПАО «Акрон» (при условии согласования с владельцем линии).

1.3.2.3. Электроснабжение

Расстояние по прямой до ПС 330 кВТ мощностью 2*200МВА «Новгородская» составляет 1,3 км. (находится на балансе ПАО «ФСК ЕЭС»); расстояние до ВЛ 110кВ Юго-Западная (1979 г. постройки) и ВЛ 110 кВ Химическая-4 (1979 г. постройки).

Предусматривается строительство внутриплощадочных сетей.

1.3.2.4. Теплоснабжение

Предусматривается строительство внутриплощадочных сетей (локально, на территории будущих резидентов).

Согласно техническим условиям №2002 от 08.06.2018, полученных от ООО ТК «Новгородская», ближайшие точки подключения к существующим сетям от котельной №14 Трубичино и котельной №18 д. Трубичино. Расстояние до котельной № 14 д.Трубичино – 1900 м, до котельной № 18 д.Трубичино – 2300 м.

1.3.2.5. Газоснабжение

Предварительное расстояние до точки подключения 0,7 км.

Предусматривается строительство внутриплощадочных сетей газоснабжения.

Подключение к сетям газоснабжения будет осуществлено от магистрального газопровода, расположенного в 700 метрах от границы проектирования.

Строительство производственных и административных объектов в границах участков предусмотрено силами резидентов. Строительство и реконструкция объектов в формируемой зоне административно-деловых объектов и линейных объектов инфраструктуры проектируемой территории предусмотрено также силами будущих резидентов.

1.3.3. «Савино», земельный участок с кадастровым номером 53:11:0300105:407

1.3.3.1. Водоснабжение

На территории проектирования отсутствуют объекты водоснабжения.

Существующие постройки обеспечиваются водоснабжением с сетей водоснабжения расположенных по ул. Державина.

Для водоснабжения планируемых объектов капитального строительства на образуемых участках необходимо получить технические условия «МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал».

1.3.3.2. Водоотведение

На территории проектирования расположены линии водоотведения: ливневая канализация, бытовая канализация.

Вывод бытовой канализации от существующих объектов осуществлен в сети водоотведения, расположенные в п. Волховец.

Для водоотведения планируемых объектов капитального строительства на образуемых участках необходимо получить технические условия МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал».

1.3.3.3. Электроснабжение

На территории проектирования расположена трансформаторная подстанция напряжением 1 МВт.

Электрическая нагрузка здания «Производственный корпус» (1 по экспликации зданий и сооружений, Литография) составляет 0,4 МВт.

Планируется строительство модуля между производственными зданиями.

В рамках строительства модуля будет осуществлено строительство трансформаторной подстанции напряжением 1,6 МВт.

Для электроснабжения планируемых объектов капитального строительства на образуемых участках необходимо получить технические условия РОССЕТИ, МРСК Северо-Запада, ПО «Ильменские электрические сети».

1.3.3.4. Теплоснабжение

На территории проектирования расположены две котельные (вид топлива – газ).

Тепловая нагрузка здания «Производственный корпус» (1 по

экспликация зданий и сооружений, Литография) составляет 600кВт.

Теплоснабжение корпуса «Производственного здания» (8 по экспликация зданий и сооружений) осуществляется от котельной мощностью 3,5 МВт.

Запас по тепловым нагрузкам составляет 1,8 МВт.

Планируется строительство модуля между производственными зданиями. Запаса тепловой нагрузки от существующей котельной достаточно для обеспечения теплоснабжения.

Для теплоснабжения планируемых объектов капитального строительства на образуемых участках необходимо получить технические условия МУП «Теплоэнерго».

1.3.3.5. Газоснабжение

Газоснабжение котельной мощностью 3,5 МВт осуществляется от линии газоснабжения среднего давления, проходящей по территории проектирования.

Для разработки проекта газоснабжения необходимо получить технические условия АО «Газпром газораспределение Великий Новгород».

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Освоение территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Новгородская» предлагается осуществить в три этапа:

первый этап (2021-2022 годы) - подготовка проектной документации для строительства инфраструктуры;

второй этап (2022-2024 годы) - строительство объектов инфраструктуры для функционирования;

третий этап (2024-2025 годы) - завершение строительства инфраструктуры. Проектирование и строительство объектов капитального строительства будет осуществляться параллельно строительству инфраструктуры в течение 2022-2026 годов.