

СТРАТЕГИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ (МАСТЕР-ПЛАН) ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «СВИЯЖСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ МУЛЬТИМОДАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР» И ПРИЛЕГАЮЩИХ К НЕМУ ТЕРРИТОРИИ



ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

ЦЕЛЬ: Долгосрочное и устойчивое пространственное развитие территории индустриального парка СММЛЦ и прилегающих к нему территорий

ЗАДАЧИ:

1. Создание центра интеграции межрегиональных и внешних потоков
2. Формирование транспортного узла на р.Волга
3. Развитие транспортно-логистической инфраструктуры и обеспечение мультимодальной синергии
4. Повышение качества капитального строительства, благоустройства, редевелопмента и ревитализации застроенных территорий, сохранение природных ландшафтов
5. Реализация потенциала территории для развития логистических, производственных, жилых, общественно-деловых и рекреационных функций
6. Создание основы для принятия обоснованных решений по пространственному и инфраструктурному развитию агломерации
7. Формирование стратегии развития инфраструктуры индустриального парка с включением бюджетного и внебюджетного финансирования

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН В МАСШТАБЕ РОССИИ, ПФО И КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Территория СММЛЦ и прилегающих к нему территорий входит в Казанскую экономическую зону, Казанскую Агломерацию.

Территория СММЛЦ располагается на пересечении международных автомобильных транспортных коридоров «Север – Юг» и «Европа – Западный Китай», имеет выход к 3 морям через единую глубоководную систему европейской части России (Черное, Каспийское, Балтийское моря), располагает транспортной связью с железнодорожными магистралями, узловой станцией «Свияжск» и сортировочной станцией «Юдино». Это делает СММЛЦ ядром транспортно-логистической системы перевозки грузов в России и крупным перевалочным пунктом экспортно-импортных грузов для всех регионов Поволжья, а также узловым речным портом для перевозки грузов по международным транспортным коридорам.

Расстояние от СММЛЦ:

- до международного аэропорта «Казань» 86 км.
- до Москвы 770 км.
- до г. Зеленодольск 17 км.

Территория СММЛЦ фактически расположена в границах муниципального образования город «Зеленодольск». Прилегающие территории располагаются в границах муниципального образования «пгт. Нижние Вязовые», (вблизи федеральной автомобильной дороги общего пользования М-7 «Волга», железнодорожной узловой станции Свияжск). На противоположном берегу располагается крупная сортировочная станция «Юдино» на Казанском узле, расстояние по железной дороге до неё составляет около 30 км.

В границы проектирования также входят: пгт Нижние Вязовые, сёла Большое Ходяшево, Малое Ходяшево, Бритвино, Мизиново, деревни Исаково, Протопоповка, Русские Ширданы, Улитино, посёлок железнодорожного разъезда Ходяшево, посёлок Луговой.



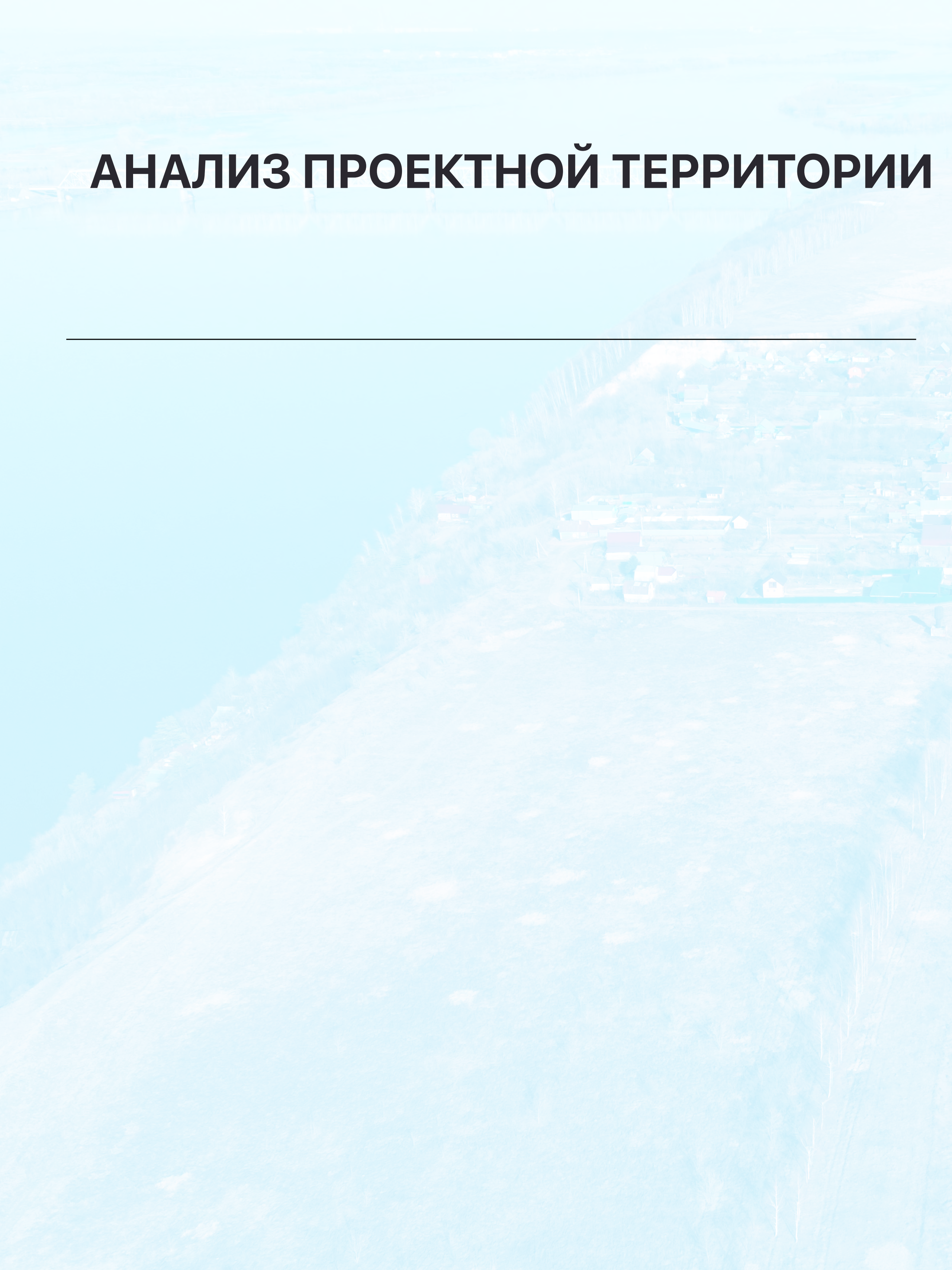
РАСПОЛОЖЕНИЕ СММЛЦ В КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ



АНАЛИЗ ПРОЕКТНОЙ ТЕРРИТОРИИ



ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ

1. Зерновой терминал

- Потенциальный объем экспорта зерна через СММЛЦ может составлять до 1 млн тонн зерна в год. Поскольку судоходство по р.Волге носит сезонный характер, для обеспечения потока может потребоваться до 650 метров причальной стенки

2. Индустриальный парк

- Имеется потенциал для формирования индустриального парка с вертикальной производственной цепочкой

3. Речной грузовой порт

- Порт напрямую связан с единой глубоководной речной системой, мультимодальность порта является безусловным преимуществом и позволяет осуществлять перевалку контейнерных, насыпных и наливных грузов

4. Частные судоремонтные предприятия

- Причальная стенка может быть эффективно использована для организации судоремонтных и судостроительных предприятий

5. Контейнерный терминал

- Создание инфраструктуры для перевалки контейнеров оказывает более выгодные экономические эффекты по сравнению с инфраструктурой для перевалки иных видов грузов, перевозимых по железной дороге

6. База для насыпных грузов

- Использование 1-й линии вдоль причальной стенки в качестве базы для нерудных, инертных материалов может быть рациональным до появления резидентов с более выгодным экономическим эффектом

Для достижения дополнительного эффекта необходимо размещать промышленные объекты смежных отраслей, которые будут использовать имеющуюся железнодорожную, автомобильную и речную инфраструктуру

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РЕЗИДЕНТЫ НА ПЛОЩАДКЕ

1. ООО «КазаньЭкспресс»

Крупнейший федеральный интернет-ритейлер «КазаньЭкспресс» в 2023 году ввел в эксплуатацию первую очередь распределительного центра - складской комплекс класса А. Начато строительство II очереди площадью 25 тыс. кв. м.

С учётом потенциального развития проектом предусмотрено 8 очередей распределительного центра, расположенных на земельном участке площадью 35 га, с общей площадью хранения 1 млн. кв.м., планируемое количество рабочих мест – 25 тыс. единиц.

Использование железной дороги и причальной стенки не планируется.

2. ООО «Выбор-Поволжье»

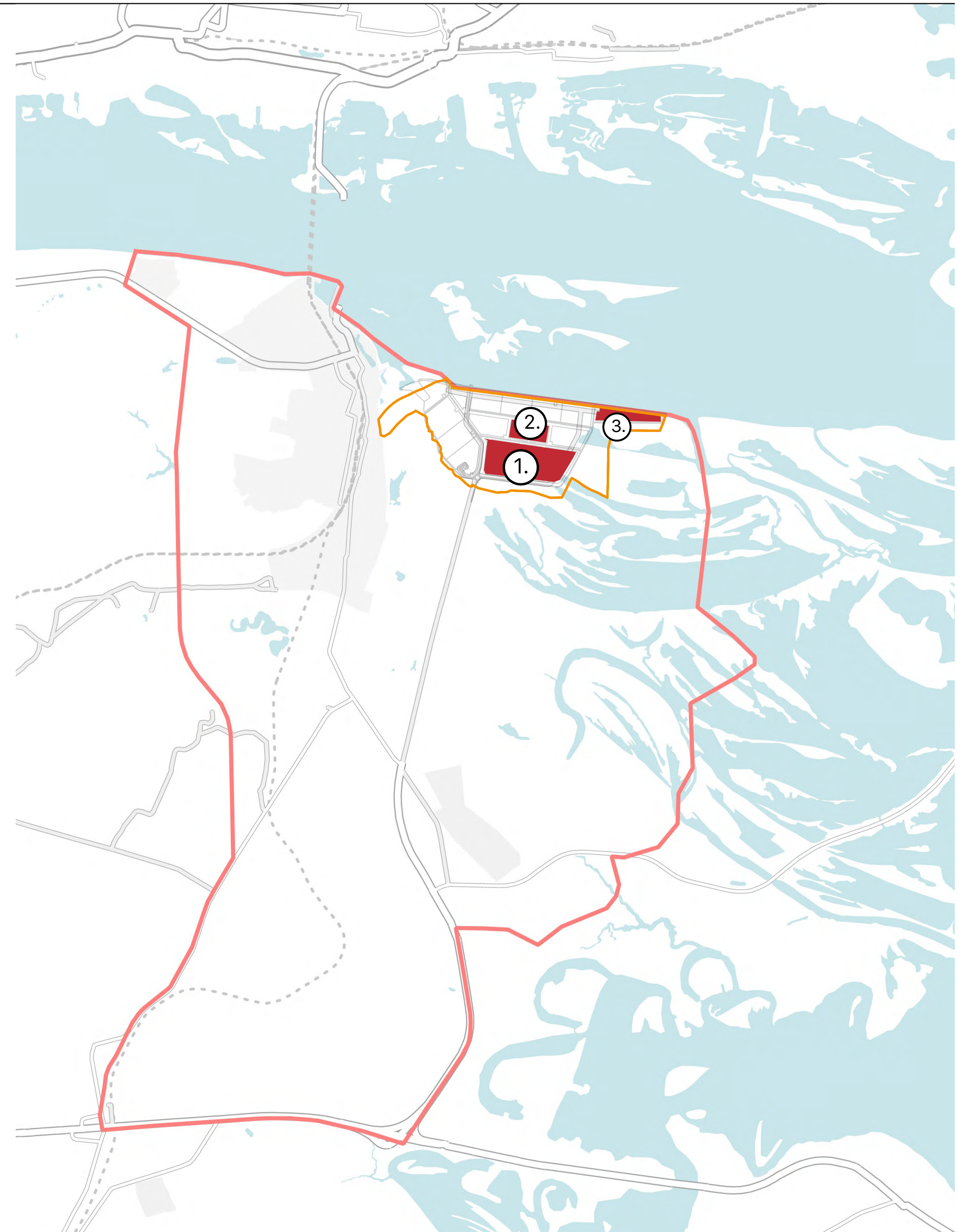
Компания разместила завод по производству тротуарной плитки на участке площадью 8,8 га. Производственная мощность планируемого к запуску завода - до 500 тыс. кв. м тротуарной плитки в год (максимальная производительность планируется к 2026 году). Общее количество создаваемых рабочих мест – 104 единицы.

Использование железной дороги и причальной стенки не планируется.

3. ООО «Свияжск-зернопродукт»

Одна из крупнейших агропромышленных компаний России открыла в СММЛЦ элеваторный комплекс общей мощностью единовременного хранения зерна в 140 000 тонн. Общая площадь участка – 7,5 га, общее количество создаваемых рабочих мест – 77 единиц. В рамках проекта осуществляется приёмка, очистка, осушка зерновых масличных культур.

Перевозка зерна будет осуществляться с активным использованием автомобильного, железнодорожного и водного транспорта.



ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РЕЗИДЕНТЫ

Производственно-бункеровочный комплекс сжиженного природного газа (КСПГ)

Строительство комплекса по производству и отгрузке сжиженного природного газа (КСПГ) **производительностью 27 тонн/час**. Основной продукцией КСПГ является сжиженный природный газ марки Б. В рамках проекта планируется создание дополнительной инфраструктуры - станции обслуживания газомоторной техники и логистического центра. **Планируемая занимаемая площадь в рамках СММЛЦ – 26,3 га. Планируемое общее количество создаваемых рабочих мест – 37 единиц.** Предприятие в своих производственных процессах планирует использование железной дороги и причальной стенки. Существующая причальная стенка не подходит по технологии, планируется строительство дополнительной.

Транспортно-логистический комплекс (контейнерный терминал)

Терминал рассчитан на **грузопоток в 150 тыс. TEU в год** (1 этап - 70 TEU в год) складских мощностей и площадок для контейнерных и неконтейнерных грузов, а также интеграцию в международные транспортные коридоры. Это позволит создать систему консолидации грузов от различных предприятий для формирования регулярных контейнерных поездов. Обработку контейнеров планируется осуществлять с использованием железнодорожного и в будущем - речного транспорта. Цель размещения терминала заключается в сокращении затрат на перевалку грузов в Москве, предназначенных для Татарстана и ПФО.

Мукомольный и комбикормовый завод (компания «Август»)

Компания «Август» планирует **на участке площадью 6,97 га** разместить предприятие, специализирующееся на производстве муки, а также завод по производству комбикормов. Размещение данных предприятий связано с наличием вблизи элеватора, где осуществляется хранение и обработка зерна. Предприятие в своих производственных процессах не планирует использование железной дороги и причальной стенки.

Свияжский завод алюминиевых сплавов

В рамках работы предприятия планировалась организация производства алюминиевых сплавов из вторичного сырья посредством **строительства производственно-складской базы. Планируемое общее количество создаваемых рабочих мест – 82 единицы.** Предприятие в своих производственных процессах не планирует использование железной дороги и причальной стенки.

Судостроительный и судоремонтный завод

Имеется ряд частных предприятий, готовых рассмотреть размещение на территории СММЛЦ завода по производству и ремонту грузовых и гражданских судов из алюминиевых конструкций.

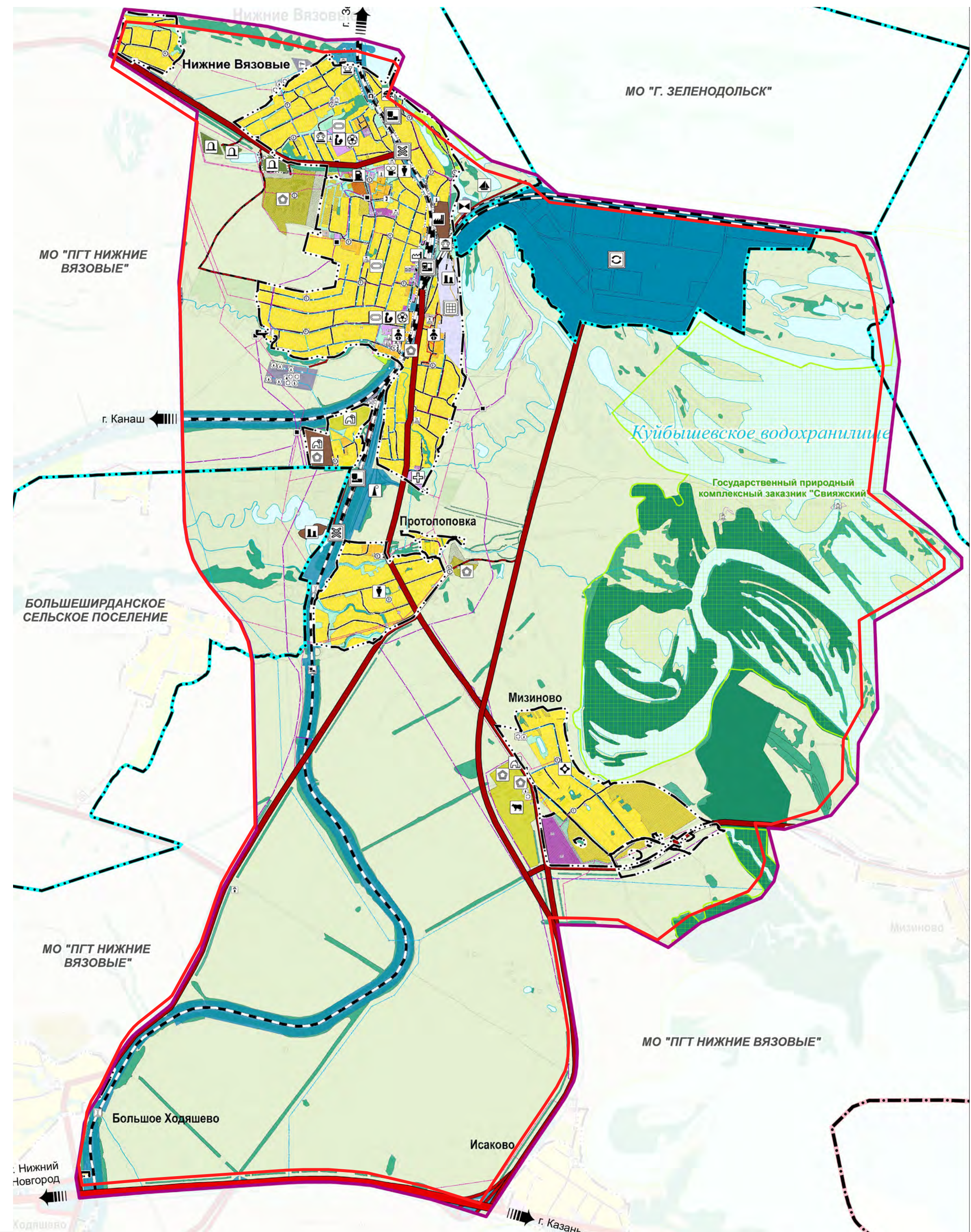
Подбор резидентов необходимо осуществлять с целью формирования кластерных эффектов и эффектов, способствующих усилению СММЛЦ как мультимодального логистического центра.

ОПОРНЫЙ ПЛАН

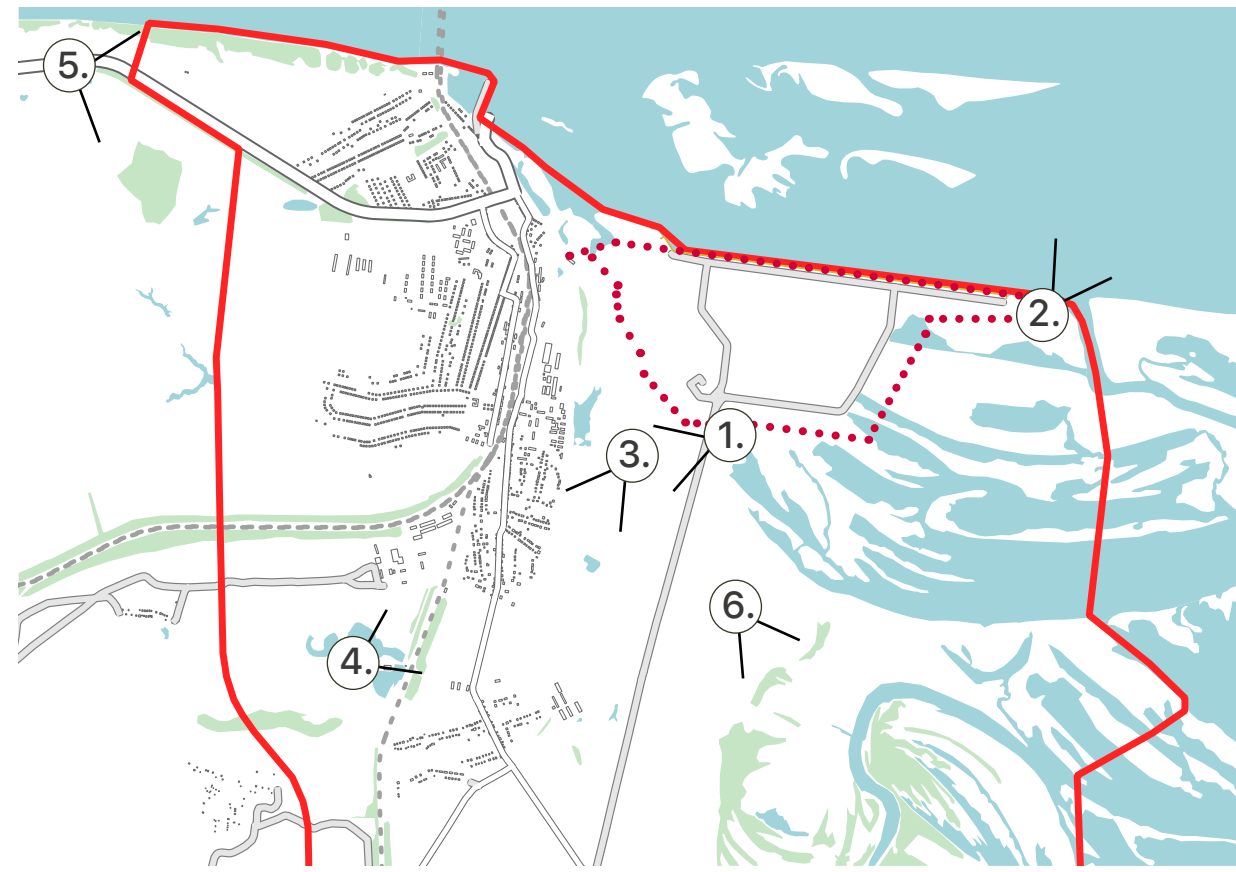
ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	
Сущ.	Проект *
	Граница проектирования СММЛЦ
	Граница муниципального района
	Граница городского поселения
	Граница сельского поселения
	Граница населенного пункта
АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗНАЧЕНИЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	
Нижние Вязовые	Центр сельского поселения
Протоповка	Населенный пункт
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
Жилые зоны	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
Общественно-деловые зоны	
	Многофункциональная общественно-деловая зона
	Зона специализированной общественной застройки
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
	Производственная зона
	Зона инженерной инфраструктуры
	Зона транспортной инфраструктуры
Зона сельскохозяйственного использования	
	Зона сельскохозяйственных угодий
	Зона садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
Зона рекреационного назначения	
	Зона лесов
Зона специального назначения	
	Зона кладбищ
	Зона акваторий
	Иные зоны
ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ	
	Государственный природный заказник
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ	
	Водоток (река, ручей, канал)

ОБЪЕКТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ	
	Дошкольная образовательная организация
	Общеобразовательная организация
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА	
	Объект культурно-просветительного назначения
	Объект культурно-досугового (клубного типа)
ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА	
	Объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)
	Спортивное сооружение
ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ ДОБЫВАЮЩЕЙ И ОБРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ	
	Предприятие металлургии (в том числе цветной металлургии), металлообработки
	Предприятие строительной промышленности, по выпуску неметаллической минеральной продукции
	Предприятие текстильной, легкой промышленности
	Предприятие микробиологической, пищевой, пищевкусовой промышленности
ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОГО И ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА, РЫБОЛОВСТВА И РЫБОВОДСТВА	
	Предприятие по разведению молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ	
	Объект, связанный с производственной деятельностью
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПУТИ	
	Железнодорожные линии
	Железнодорожный переезд
	Железнодорожный вокзал
	Остановочный пассажирский железнодорожный пункт
	Иные объекты железнодорожного транспорта
ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	Автомобильные дороги федерального значения
	Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
	Транспортно-логистический центр
	Станция автозаправочная
	Мостовое сооружение
ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ТРАНСПОРТА	
	Причал
	Место стоянки маломерных, спортивных парусных и прогулочных судов
ОБЪЕКТЫ ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	Линии электропередач 10 кВ
	Линии электропередач 110 кВ
	Трансформаторная подстанция (ТП)
	Газопровод распределительный высокого давления
	Пункт редуцирования газа (ПРГ)
	Источник тепловой энергии
	Водопровод
	Водонапорная башня
	Артезианская скважина
	Очистные сооружения (КОС)
	Канализация напорная
	Объекты почтовой связи
	Базовая станция
ОБЪЕКТЫ ФСИН РОССИИ	
	Объект ФСИН России
МЕСТА ПОГРЕБЕНИЯ	
	Кладбище
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
	Памятник
	Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
	Объект федерального значения
	Объект регионального значения
	Объект местного значения

Примечание: * - по проекту генерального плана



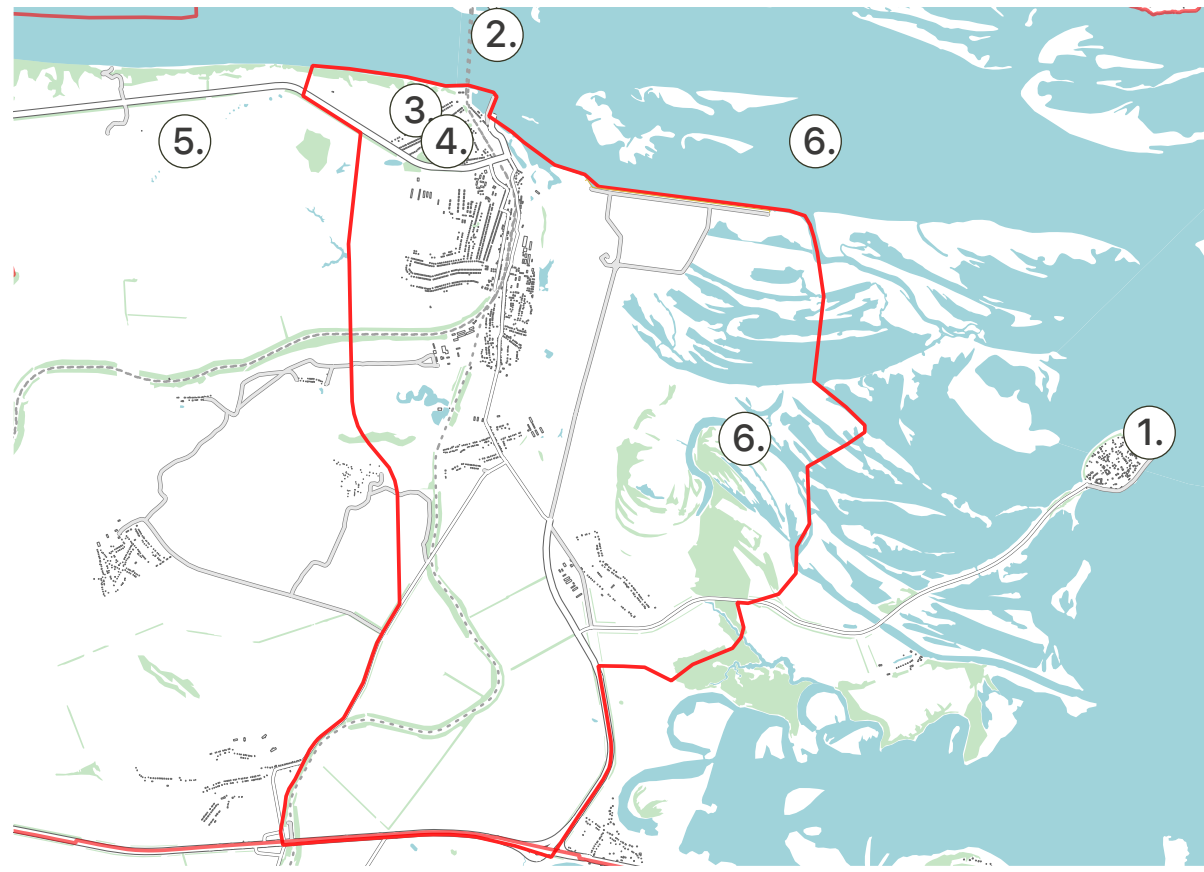
ФОТОФИКСАЦИЯ



1. Территория СММЛЦ и действующие резиденты
2. Территория СММЛЦ, причальная стенка Свяжск-зернопродукт
3. Проектный участок, подъезд к СММЛЦ, пгт Нижние Вязовые и д. Протопоповка
4. Деревня Протопоповка на границе с железной дорогой
5. Прибрежная территория, поселок Набережный
6. Проектный участок ГПЗ комплексного профиля «Свяжский», «Остров-град Свяжск»



ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИИ



1. Государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник «Остров-град Свияжск»

2. Романовский мост (1913 год. Обновление - 2005 год)

3. Романовская часовня по проекту Щусева (1914 год)

4. Двухпрестольный каменный храм Живоначальной Троицы (1735 год)

5. Памятники природы «Озеро Собакино» и «Озеро Провальное»

6. Природные заказники «Волжские просторы» и «Свияжский»

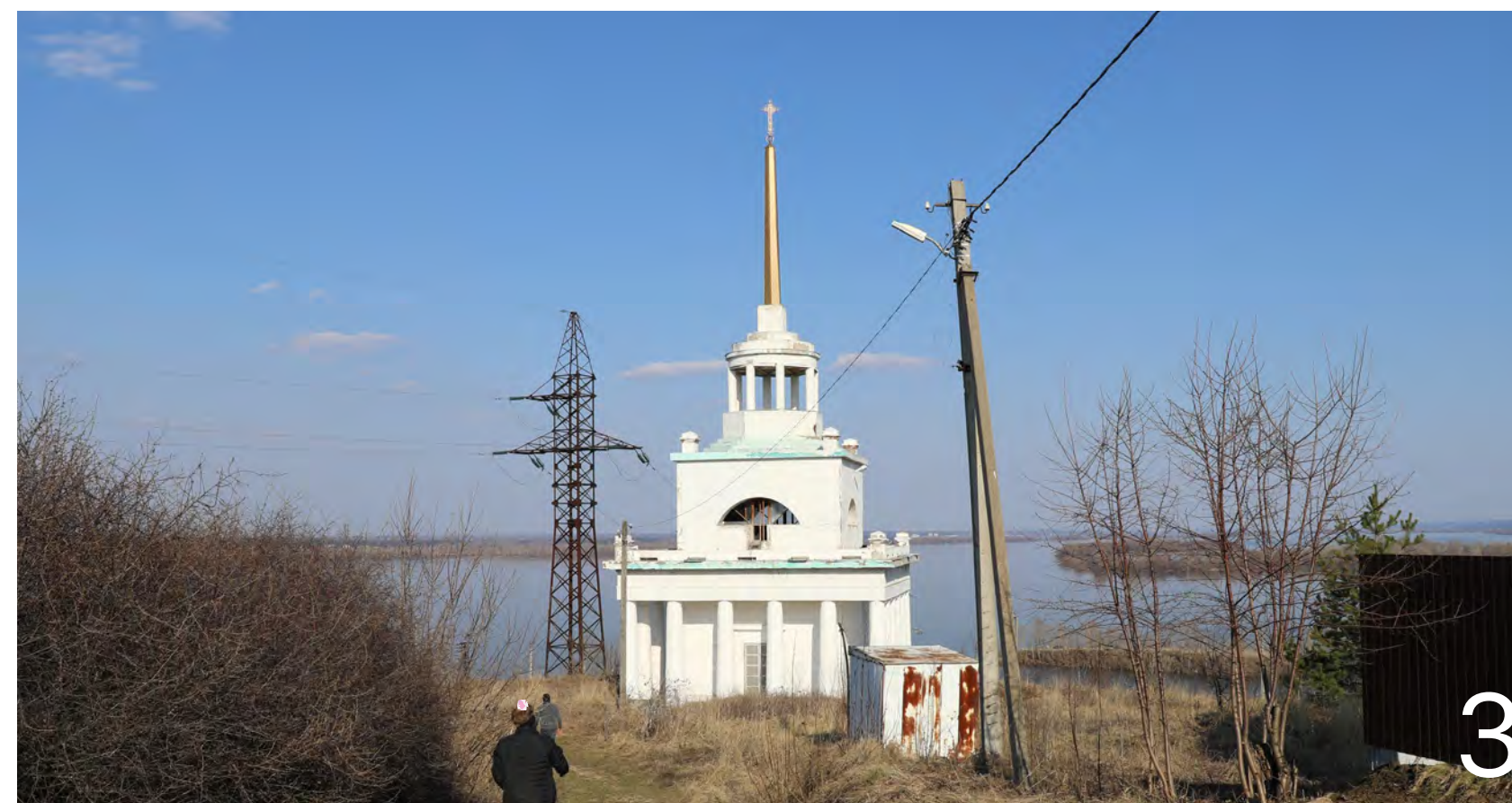
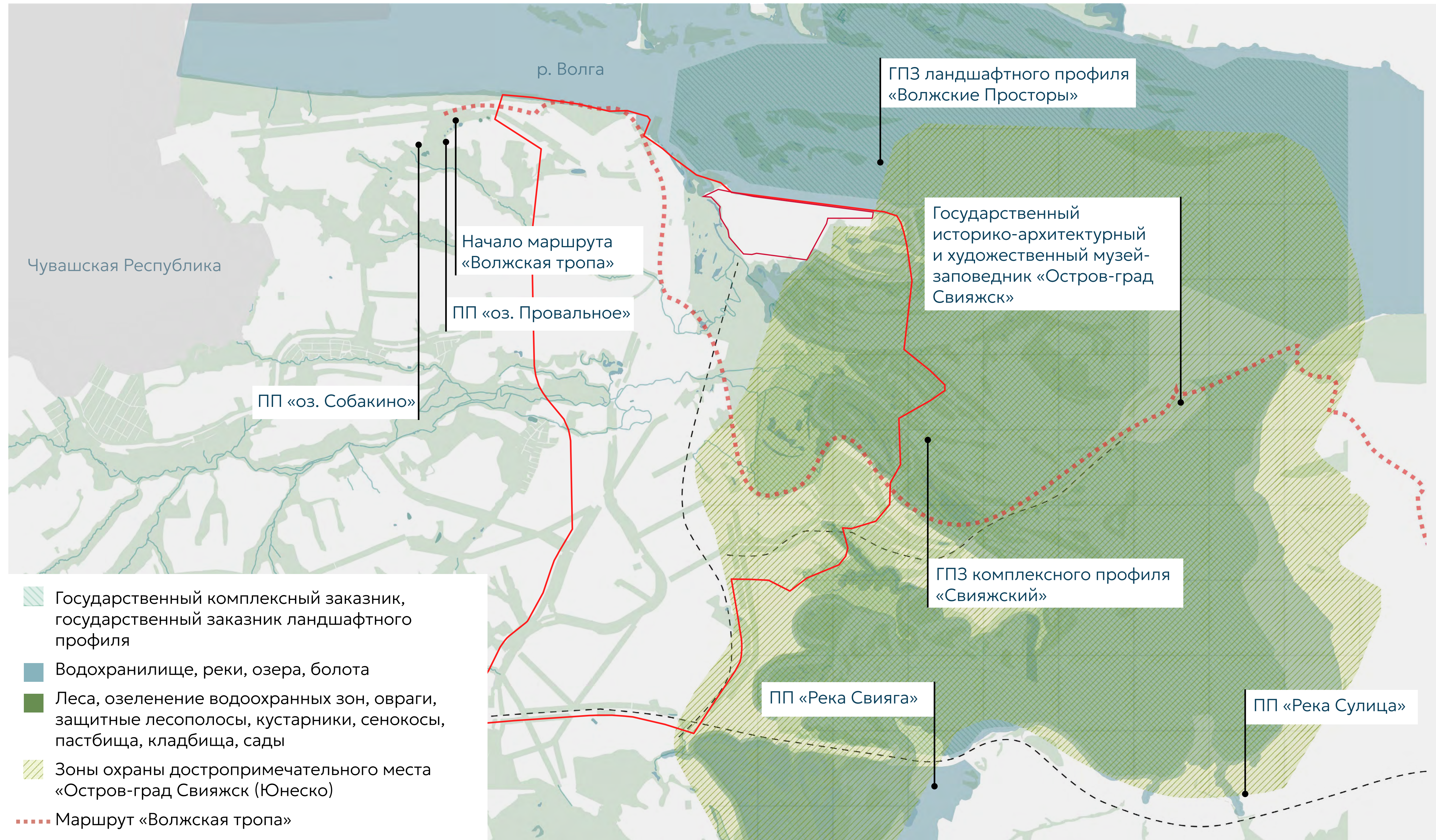
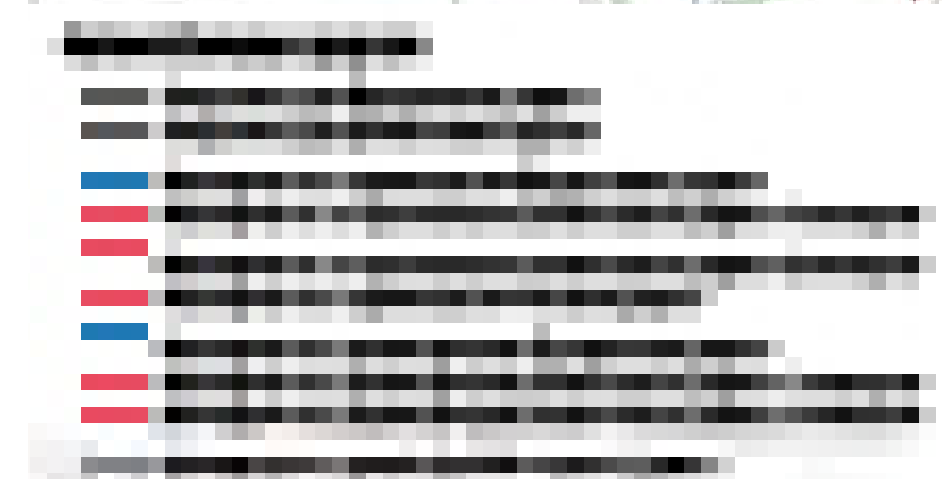
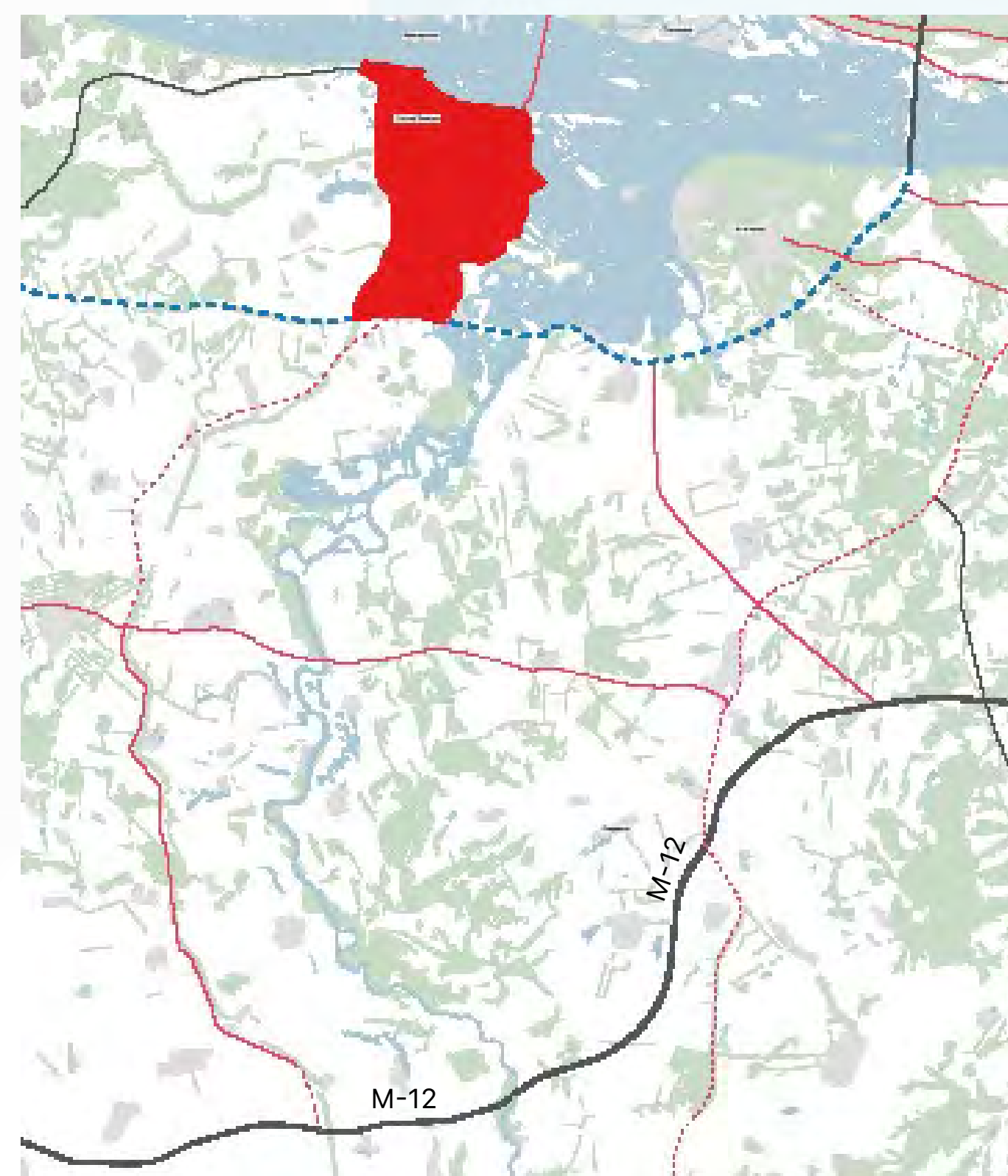


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПРИРОДНЫХ ОБЪЕКТОВ



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



По территории пгт. Нижние Вязовые проходит Горьковская железная дорога, связность территории обеспечивает пешеходный мостовой переход и ж/д переезд.

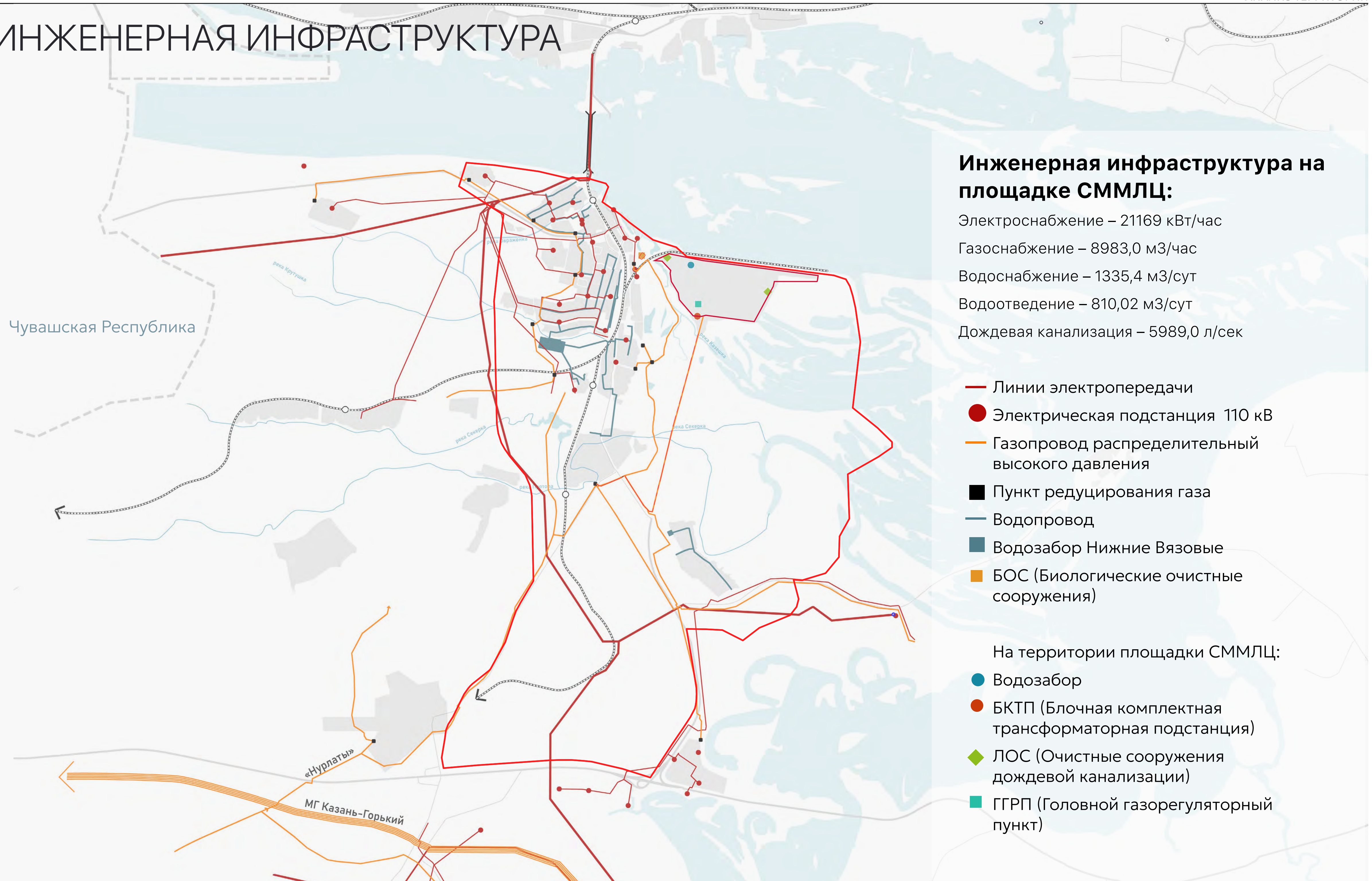
На территории п.г.т. находится узловая станция «Свияжск», проходит железнодорожный мост через р. Волгу.

В непосредственной близости находится сетевая сортировочная станция «Юдино». В 8 километрах проходит федеральная трасса М7, которую пересекает р. Свияга, восточнее р. Волга. На территории п.г.т. Нижние Вязовые находятся 2 пристани, а также причальная стенка СММЛЦ.

Мастер-планом г. СВЯЖСК Казанской агломерации предусмотрена связь федеральных трасс М7 и М12 региональными дорогами 1 категории в непосредственной близости от СММЛЦ.

- Дорога федерального значения
- Дорога регионального значения
- Дорога местного значения
- Железная дорога
- Водные пути движения р. Волга
- Паромная переправа
- Ледовая переправа
- Наводной пантонный мост Минобороны РФ
- Ⓜ Причал
- Ⓜ Железнодорожный вокзал
- Ⓜ Остановка общественного транспорта
- Ⓜ Железнодорожная станция

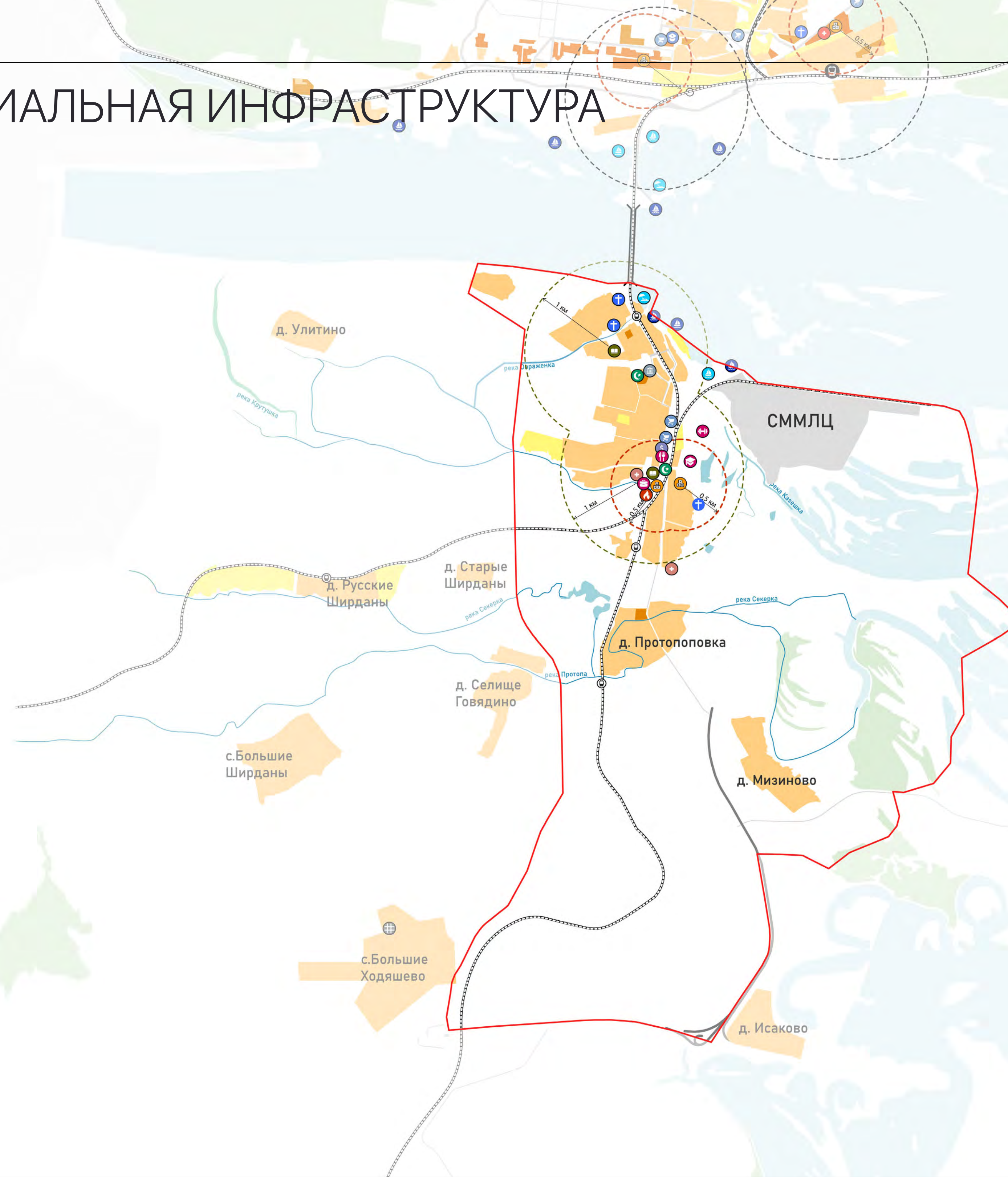
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В п.г.т. Нижние Вязовые сложилась характерная индивидуальная застройка вокруг ландшафтно-рекреационных пространств: лесных массивов, пашен, лугов и берегов р. Волга, имеется малочисленная застройка малоэтажными домами.

Генпланом муниципального образования п.г.т. Нижние Вязовые предусмотрено расширение территории на 106 га. В д. Улитино предусмотрено расширение территории на 234 га.



- Огороды, СНТ
- Индивидуальная жилая застройка
- Малоэтажная жилая застройка
- Общеобразовательная школа
- Детский сад
- Вечерняя школа
- Спортивная школа
- Медпункт
- Магазин
- Банк
- Кафе
- Администрация / МФЦ
- Дом культуры
- пляж
- Лодочная станция
- Причал
- Мечеть
- Церковь
- Пожарная станция

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

п. ВАСИЛЬЕВО

На территории п.г.т. Нижние Вязовые расположены производственные объекты III - V классов опасности. Из них 7 объектов сельскохозяйственного производства, 3 объекта промышленного производства.

В непосредственной близости от СММЛЦ расположены 3 складских предприятия, предприятия по производству пластмассовых изделий, используемых в строительстве, ООО «Полимер-Пром», и швейный цех. Также возле с.Малое Ходяшево находится предприятие по выращиванию рыбы. В д.Протопоповка функционирует Литейный завод и швейный цех.

1. Сельскохозяйственное предприятие «Красный Восток АГРО»
2. ПП «Пластполиком»
3. Промышленная зона ФКУ ИК-5
4. ОАО «Татарстанские зерновые технологии»
5. Фулфилмент-центр «КазаньЭкспресс»
6. Завод тротуарной плитки «Выбор»
8. Зерноток
9. Машиннотракторный парк КП Приволжье
10. Ферма КРС ООО «Авангард»
11. Мясокомбинат ЗАО УК «Свияжский Мясокомбинат»
12. Коневферма

■ Действующие промышленные площадки

■ Недействующие промышленные площадки / выставленные на продажу

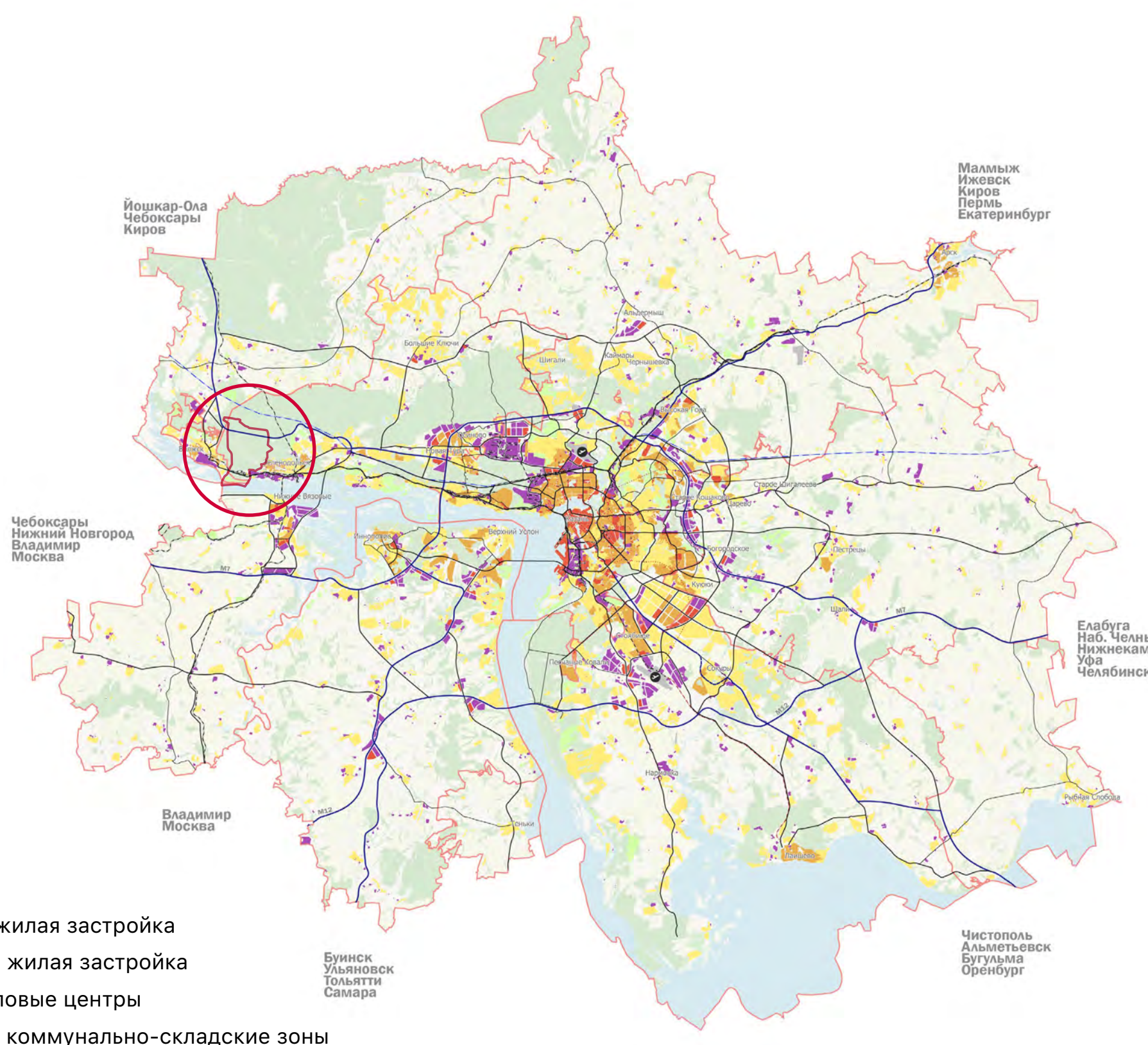
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ



ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ РОЛЬ СММЛЦ В СТРУКТУРЕ РОССИИ, ПФО И КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Роль индустриального парка СММЛЦ и прилегающих к нему территорий в структуре Казанской агломерации.

1. СММЛЦ включен в опорную сеть узловых мультимодальных транспортно-логистических центров федерального проекта «Транспортно-логистические центры». Создание сети ТЛЦ представляет собой национальный проект формирования терминально-логистической инфраструктуры по сценарию инновационного развития. СММЛЦ сформирован для обслуживания грузопотоков МТК «Восток-Запад» и «Север-Юг», развития внутренних водных путей.
2. СММЛЦ будет выполнять функции узлового логистического терминала и станет крупным перевалочным пунктом экспортно-импортных грузов для всего Поволжского федерального округа.
3. Территория является «воротами» при въезде в республику и г. Казань на железнодорожном, автомобильном и водном транспорте, что потенциально может способствовать формированию качественного миграционного потока жителей из близлежащих регионов, пребывающих в целях трудоустройства и последующего «оседания» в г. Казани и пригородах.
4. СММЛЦ является территорией роста Казанской агломерации обеспечивающей экономический рост региона, и диверсификацию экономики за счет мультифункциональной экономической направленности, а также развития экспорта.
5. Территория развития индустриального парка СММЛЦ, совместно с территорией Большого Зеленодольска, Иннополиса и Верхнего Услона, образующего Верхнеуслонскую научно-производственную долину, формирует «Триаполис» - самодостаточный западный полюс Казанской агломерации, обеспечивая принцип полицентрического развития. «Триаполис» предполагает комфортную среду для жизни, работы, обучения, развлечения и отдыха, и, как следствие, снижает маятниковую миграцию.
6. Территория СММЛЦ является частью формирующегося в Казанской агломерации нового производственного пояса, что способствует снижению миграции жителей пригорода в город в будние дни.



ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ СММЛЦ (КСПГ)

1. Узел слива (блок отгрузки СПГ)

- Зона безопасности причальных сооружений:
 - Струйный выброс СПГ из поврежденного шланга (R1=29м)
 - Разлив СПГ на причал (R2=21м)
 - Разлив СПГ на воду (R3=26м)

2. Технологический трубопровод

- Охранная зона технологического трубопровода СПГ от КСПГ до причальных сооружений (2,0 м)

3. Источник хозяйственно-питьевого водоснабжения (водозабор)

- Граница первого пояса ЗСО скважины (30 м)
- Граница второго пояса ЗСО скважины (130 м)
- Граница третьего пояса ЗСО скважины (918 м)

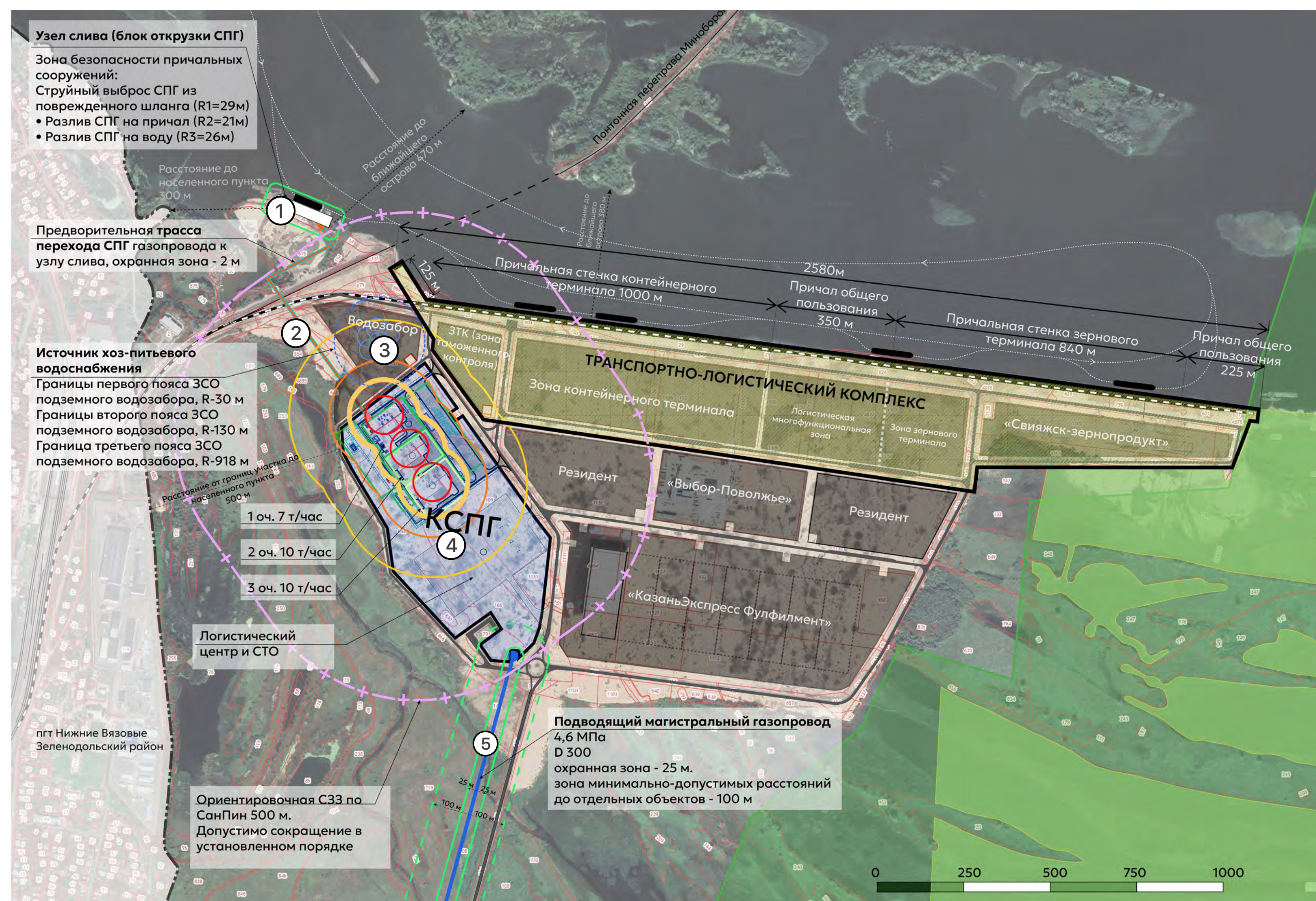
4. КСПГ

- Нормативная санитарно-защитная зона (СЗЗ) КСПГ (500 м)
- Зоны возможной опасности при возникновении ЧС на КСПГ при реализации наиболее опасного сценария избыточным давлением (расчет НИИП газа Санкт Петербург, Тюменский филиал):
 - умеренные повреждения зданий и сооружений (повреждения внутренних перегородок, рам и т.д.) при 12 кПа – 54,52 м
 - слабые повреждения зданий и сооружений (нижний порог поражения человека) при 5кПа – 157,87 м
 - малые повреждения зданий и сооружений (разбито остекление) при 3кПа- 273,14 м
- Противопожарное расстояние от емкости хранения СПГ (100 м)

5. Газопровод магистрального давления

- Охранная зона подводящего газопровода магистрального давления (25 м)
- Зона минимально-допустимых расстояний до отдельных объектов (100 м)

- Зона охраны объекта культурного наследия
- Территория государственного природного заповедника комплексного профиля «Свияжский»



При размещении КСПГ необходимо соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ СММЛЦ (ТЛК)

1. Зона контейнерного терминала

- Требуемая площадь не менее 19 га и 1 км ж/д ветки (среднее количество TEU в одном контейнерном поезде – 120 шт., среднее количество вагонов в одном поезде – 60 ед., средняя длина поезда – 900 – 1 000 м.)
- Единовременное хранение на площадке (до 10 дней) 4 100 ДФЭ.

Справочно: суммарная перерабатывающая мощность Татарстана может достигнуть 280 тыс. ДФЭ в год к 2025 году. Учитывая прогнозный рост, открытие терминала оптимально с перерабатываемой мощностью в 150 тыс. ДФЭ (1 этап 70 тыс ДЭФ).

2. Зона общего пользования

- Длина причальной стенки 350 метров. Зона общего пользования предназначена для перевозки грузов железнодорожным, водным и автомобильным транспортом и может использоваться компаниями заинтересованными как в расширении логистических потоков так и в их оптимизации.

Справочно: На сегодняшний день компания Kastamonu рассматривает площадку для перевозки 24 тыс тонн продукции из г. Елабуга до СММЛЦ автомобильным транспортом, далее от СММЛЦ до Ростова на Дону водным транспортом для дальнейшей транспортировки в Турцию.

3. Зона зернового терминала

- Требуемая площадь не менее 19 Га и 650-700 метров причальной стенки.
- Потенциальный объём экспорта зерна 1 млн тонн
- Направления отправления зерна железнодорожным транспортом – южные морские порты России.
- Грузоподъёмность вагонов-зерновозов – 65 тонн. Среднее количество вагонов в грузовом поезде – 75 единиц.
- Направления отправления зерна водным транспортом на экспорт: через Азово-Черноморский и Каспийские бассейны (коридор «Север-Юг»). При отправке судов по реке могут быть использованы суда класса «река-море» грузоподъёмностью до 5 тыс. тонн (схожие с судами, которые используются при отгрузке зерна из Казанского элеватора).

Справочно: По прогнозам в 2035 году Республика Татарстан экспортирует 1,2 млн тонн зерна, из них 62% – водным транспортом.

Учитывая потенциальный экспорт водным транспортом из прилегающих регионов, при его консолидации в СММЛЦ объём экспорта зерна может составить 1 млн тонн.

Основные источники завоза зерна железнодорожным транспортом – локальные элеваторы Республики Татарстан, прилегающие регионы (Башкортостан, Нижегородская обл.).

В 2022 году общий объём сбора урожая в районах Республики Татарстан, находящихся в зоне 150 км доступности от СММЛЦ, достиг 1,68 млн тонн, что составило 31% от общего сбора зерна в Республике Татарстан в 2022 году.

4. Зона инертных материалов

По итогам 2022 года в грузовом речном порту г. Казани суммарный грузооборот составил 3,478 млн тонн, из которых 43,6% пришлось на грузы ОПГС (обогащенная песчано-гравийная смесь), а 56,4% - на песок.

По итогам навигации 2022 года в Волжском бассейне было перевезено 38,672 млн тонн грузов (-6,56% к 2021), что составляет порядка 33,2% от общего объема грузов, перевезенных внутренним речным транспортом в России.

Условные обозначения

- Зона охраны объекта культурного наследия Юнеско
- Зона государственного природного заповедника комплексного профиля «Свияжский»



СХЕМА МАСТЕР-ПЛАНА

Градостроительное решение многоядерного Технополиса «Свияжск» формируется за счет связанного поэтапного развития нескольких промышленных зон и жилых групп для сотрудников предприятий.

Основная территория Технополиса формируется из развития и благоустройства существующих населенных пунктов - поселка городского типа Нижние Вязовые, деревни Протопоповка и поэтапного создания новых микрорайонов - центрального, северного и северо-западного, объединяющих всю территорию в единый «городок», но различный по морфологии и типологии застройки.

Перспективная дорога, выходящая на мостовой переход через Волгу, разделяет территорию развития от села Мизиново и природно-рекреационного комплекса. Магистральный газопровод к КСПГ проложен вдоль автодороги первой категории.

Технополис «Свияжск» является эволюционным развитием промышленного парка «Свияжский мультимодальный логистический центр» и экономической зоны ТОСЭР «Зеленодольск».

Основные показатели:

Площадь территории: 5000 га

Жилой фонд: 1,0 млн.кв.м









Обеспеченность жилфонда: 40,8 кв.м/чел.

Нежилой фонд: 1,1 млн.кв.м.

Рабочие места: 30,0 тыс. единиц

Турпоток: 100 тыс.чел.

Объем инвестиций: 230,8 млрд.руб.


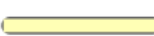

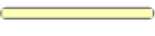


-  Общеобразовательная школа
-  Медицинский центр
-  Культурный центр
-  Многофункциональный общественный центр
-  Спортивный центр
-  Производственные объекты
-  Агропромышленный парк
-  Рекреация



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

-   Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-   Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
-   Зоны сельскохозяйственного использования
-   Производственная зона
-  Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)
-  Зона отдыха
-  Зона смешанной и общественно-деловой застройки
-  Зона специализированной общественной застройки
-  Коммунально-складская зона
-  Многофункциональная общественно-деловая зона (планир.)
-  Общественно-деловые зоны
-  Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
-  Зоны рекреационного назначения
-  Зона специального назначения

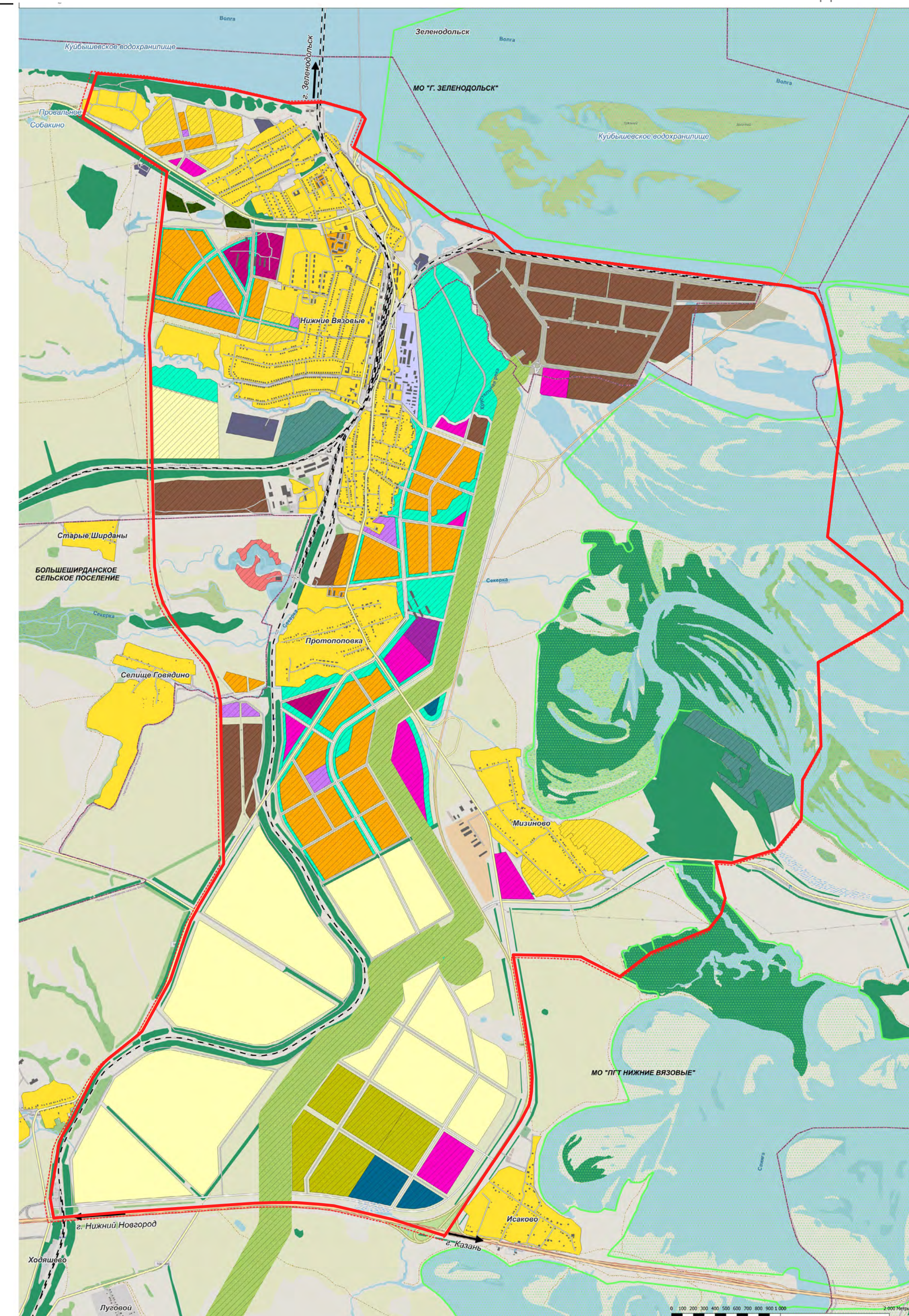
Объекты транспортной инфраструктуры

-  Автомобильные дороги федерального значения
-  Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
-  магистральная дорога 1 класса
-  магистральная дорога 2 класса
-  общегородского значения и районного значения
-  Улицы и дороги местного значения

-  Развязка
-  ЖД дороги

Особо охраняемые природные территории

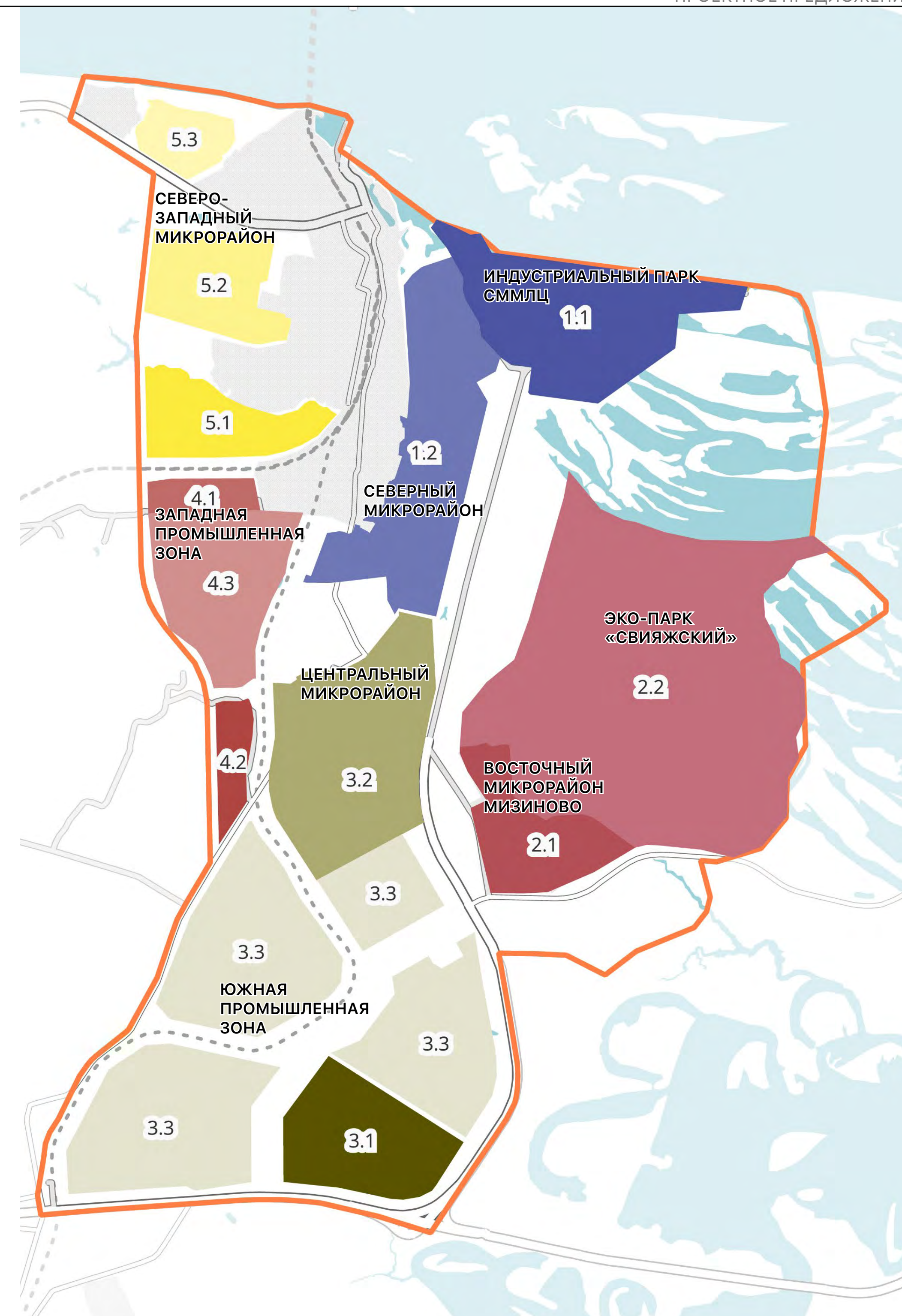
Государственный природный заказник



КЛАСТЕРЫ

Состав градостроительных (структурно-функциональных) зон Технополиса «Свияга»:

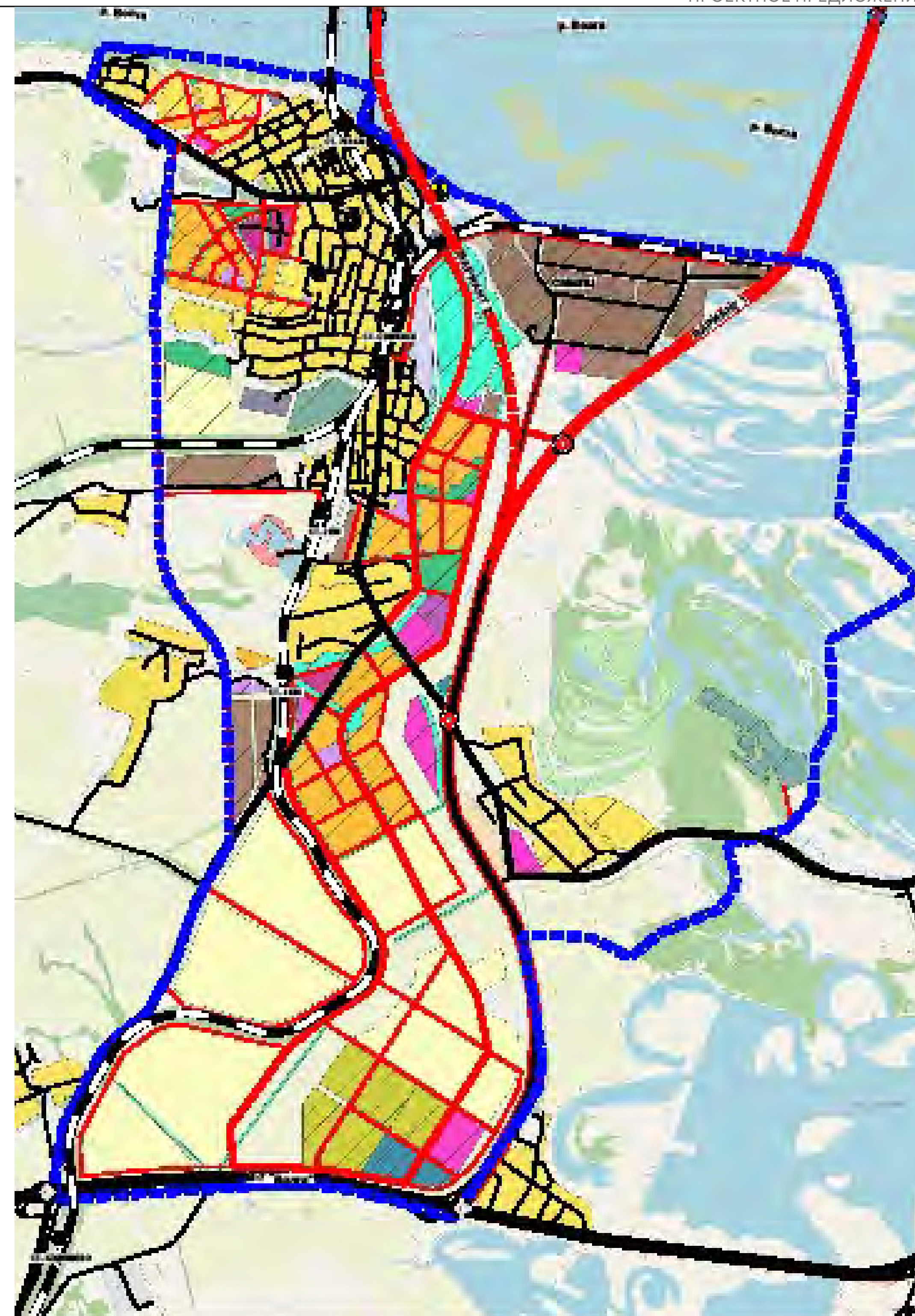
- 1.1. Индустриальный парк «СММЛЦ»
- 1.2. Северный городской микрорайон
- 2.1. Развитие села Мизиново
- 2.2. Эко-парк «Свияжский»
- 3.1. Многофункциональный индустриальный парк «МФП Свияга»
- 3.2. Центральный городской микрорайон
- 3.3. Ферма-парк
- 4.1. Лого-парк «Свияжск»
- 4.2. Рыбохозяйственный комплекс «Секерка»
- 4.3. Туристический комплекс «Рыбная ферма»
- 5.1. Садово-огороднического хозяйство
- 5.2. Северо-западный городской микрорайон «Зеленогорск»
- 5.3. Северо-западный поселок «Зеленогорск»



ТРАНСПОРТАЯ СХЕМА

Организация улично-дорожной сети с учетом ограничений от питающего магистрального газопровода со строительством мостового сооружения через р.Волга.

	ТРАНСПОРТНЫЕ РАЗВЯЗКИ
	существующие
	планируемые
	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
	существующие нерегулируемого движения
	планируемые нерегулируемого движения
	реконструируемые нерегулируемого движения
	вариант строительства мостового сооружения
	существующие регулируемого движения
	планируемые регулируемого движения
	существующие местного значения
	планируемые местного значения
	ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ
	существующие
	существующие станции
	ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЕ УЗЛЫ
	планируемые
	ВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ
	планируемые причалы



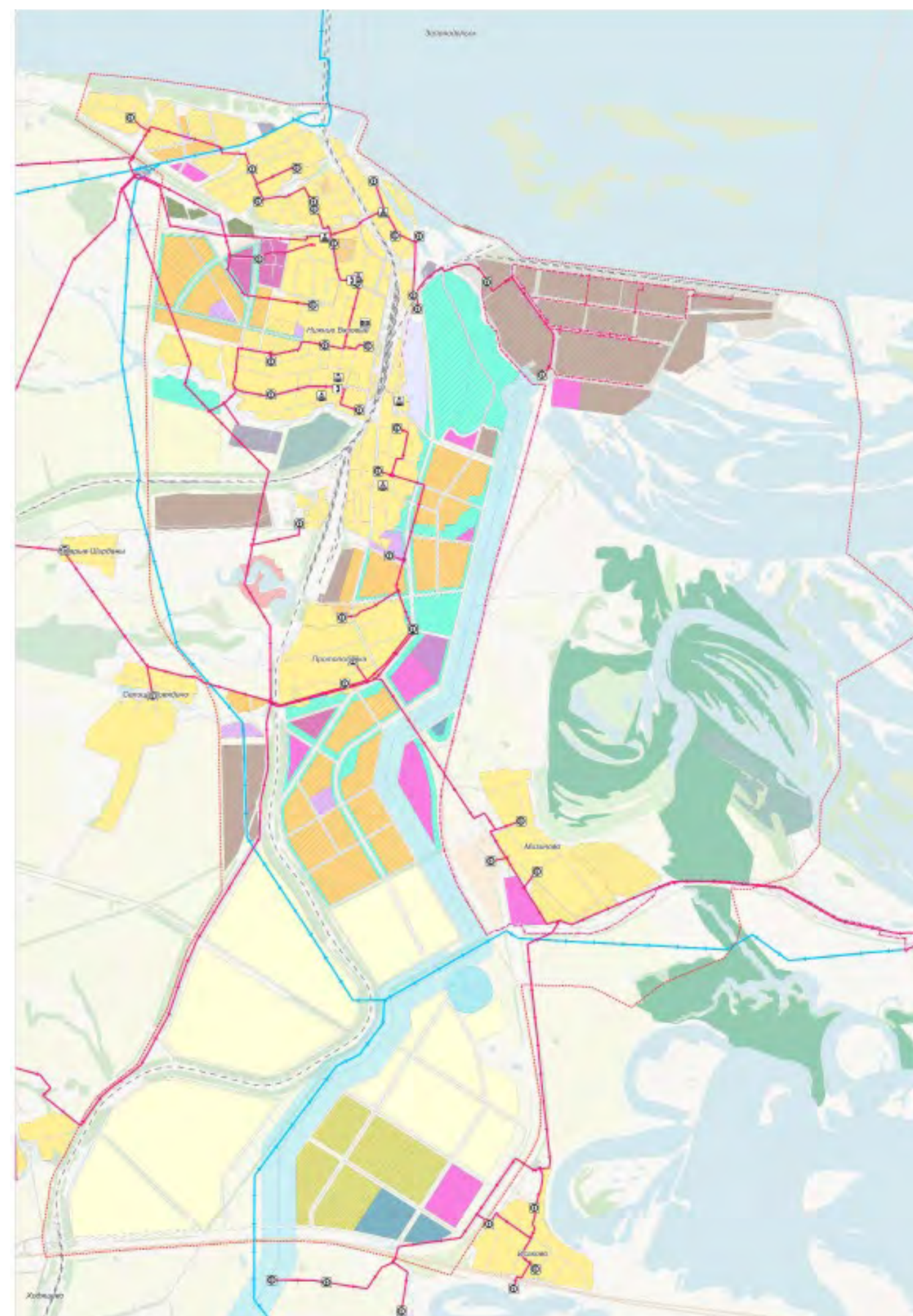
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

СХЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ГАЗОСНАБЖЕНИЯ



Сущ.	Проект	
		Магистральный газопровод
		Газопровод распределительный
		Вынос
		Газораспределительная станция (ГРС)
		Пункт редуцирования газа (ПРГ)
		Источник тепловой энергии
		Зона минимальных расстояний

СХЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И СЛАБОТОЧНЫХ СЕТЕЙ



Сущ.	Проект	
		Линии электропередач 10 кВ
		Линии электропередач 110 кВ
		Электрическая подстанция 110 кВ
		Трансформаторная подстанция (ТП)
		Объекты почтовой связи
		Базовая станция
		Автоматическая телефонная станция
		Зона минимальных расстояний

СХЕМА СЕТЕЙ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ



Сущ.	Проект	
		Водопровод
		Водонапорная башня
		Артезианская скважина
		Водозабор
		Водозабор, планируемый к реконструкции
		Очистные сооружения канализации, планируемые к реконструкции
		Канализация напорная
		Канализация самотечная
		Зона минимальных расстояний

Примечание:
* - местоположение проектируемого водозабора, требует уточнения

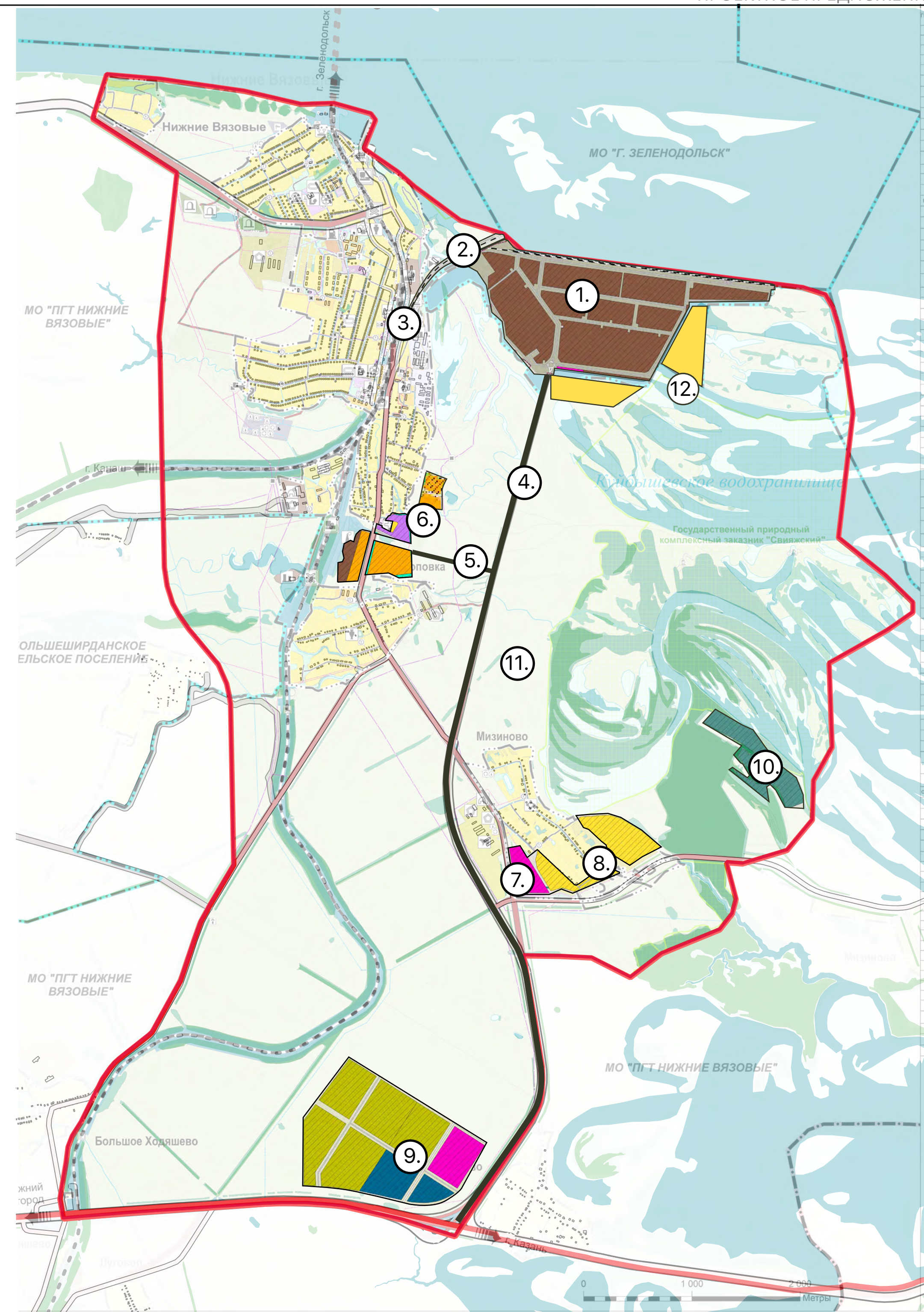
1 ЭТАП: 2023–2027

Население: 4,8 тыс. человек

Рабочих мест: 17,1 тыс. единиц

Туристов: 30,0 тыс. чел в год

1. Развитие существующей площадки индустриального парка СММЛЦ
2. Ввод в эксплуатацию подъездной ж/д ветки и внутриплощадочных ж/д путей
3. Строительство дороги к ж/д станции «Свияжск» от СММЛЦ, 2 км
4. Расширение дороги М7-СММЛЦ до 4 полос, 6 км
5. Строительство автодороги к микрорайону «Восточный Свияжск», 0,7 км
6. Строительство микрорайона «Восточный Свияжск», 31 га (42,25 тыс. кв.м.)
7. Строительство общественной зоны (ФОК и МФЦ) поселка «Мизиново», по генплану 8,83 га
8. Формирование стилизованной деревенской жилой застройки «Мизиново», 34,7 га
9. Создание многофункционального индустриального парка «МФП Свияга», 60 га
10. Создание глэмпинга «Секерка», 24 га
11. Корректировка маршрута «Волжская Тропа»
12. Расширение площадки СММЛЦ
13. Разработка ППТ и ПМТ для прилегающих территорий и их дальнейшее резервирование в целях перспективного развития



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	Сущ. пол.	Новое строительство			ВСЕГО
		1 этап	2 этап	3 этап	
Жилой фонд, тыс. кв. м.	219,3	187,7	435,2	381,6	1005
Население, тыс. чел.	10,8	4,8	11,5	8,3	24,6
Обеспеченность жилфондом, кв.м/чел.	20,4	39,1	37,8	45,9	40,8
Нежилой фонд, тыс. кв. м.	н.д.	335,1	638,9	183,0	1157
в т.ч. объекты общественного назначения	н.д.	56,8	158,2	94,0	309
Рабочие места, тыс. чел.	9,9	17,1	8,5	4,4	30,0
Турпоток, тыс. человек	н.д.	30,0	10,0	60,0	100,0
Объем инвестиций, млрд. руб.	0	102,99	68,48	59,32	230,79

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



АРХИТЕКТУРНАЯ ПРОГРАММА ДИЗАЙН КОД



ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ СРЕДА

1. Ветланд
2. Цветочные поля и посевные луга
3. Система каналов
4. Событийная площадь и центральные пешеходные бульвары
5. Уличное благоустройство
6. Пешеходные эко-тропы

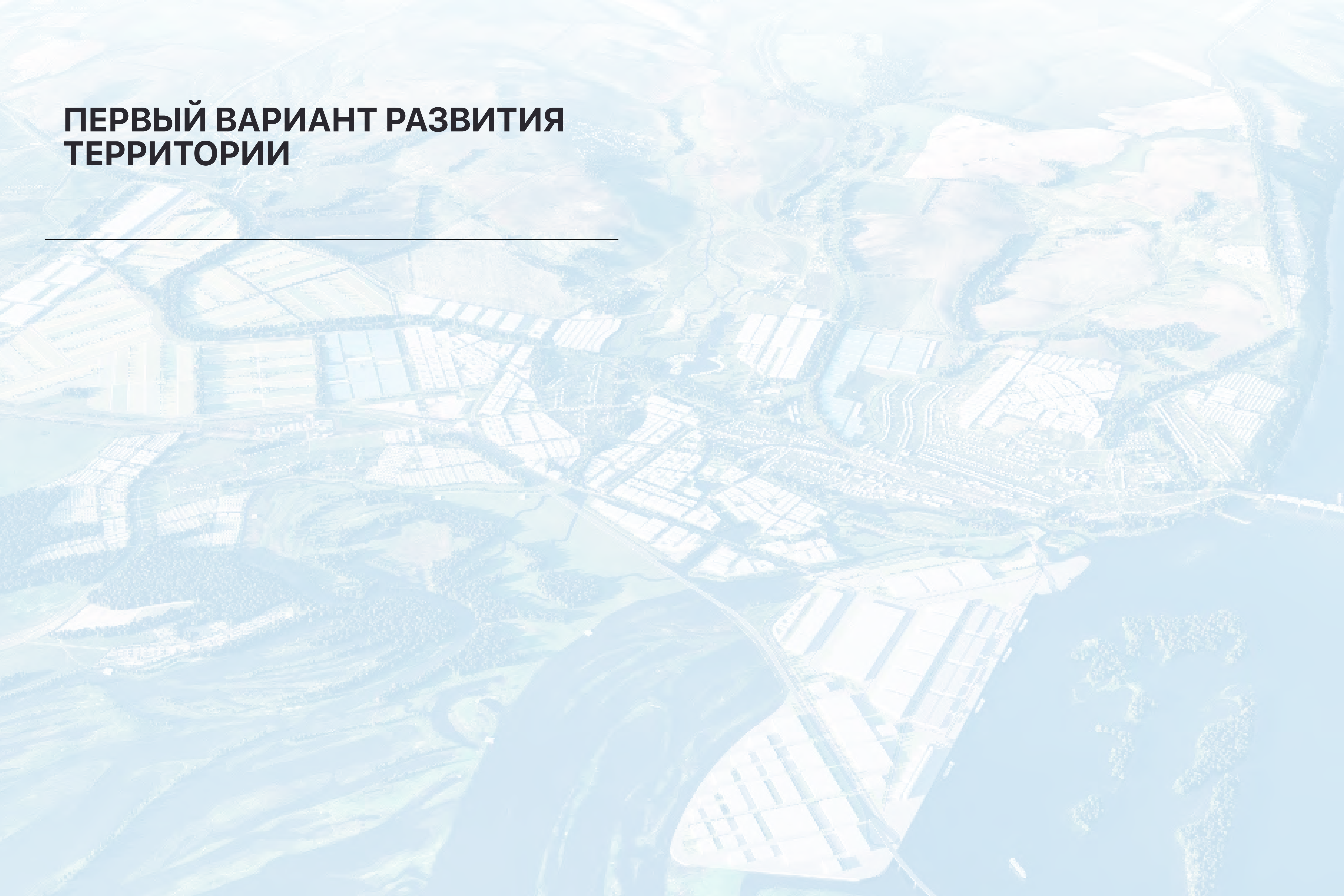


АРХИТЕКТУРНАЯ СРЕДА

1. Формирование недорогой комфортной устойчивой жилой среды в условиях сложных ландшафтов, ветландов.
2. Развитие территорий с преимущественно сельским укладом жизни и быта (деревни, малоэтажное индивидуальное жилье с приусадебным хозяйством, садово-огороднические хозяйства, фермы, тепличные хозяйства).
3. Преимущественно малоэтажная многоквартирная и блокированная индивидуальная застройка.
4. Многофункциональная застройка смешанного типа (жилые домохозяйства разных типов, мастерские, офисные, торговые и производственные помещения).
5. Стилизация застройки отдельных кластеров для формирования уникальной атмосферы и территориального брендинга, повышающей капитализацию территории, развитие туризма и городской культуры.
6. Создание городских центров создание градостроительных доминант, организация городских площадей и системы скверов, расположение знаковых объектов общественного обслуживания, а также нестандартных жилых комплексов (колинвинги, студии, апартаменты).



ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



ЭСКИЗ ЗАСТРОЙКИ

ВАРИАНТ 1

Заволжский район города Зеленодольск формируется путем экстенсивного развития территории, объединения существующие населенные пункты (поселка городского типа Нижние Вязовые, поселка Набережный, деревни Протопоповка, села Мизиново), нескольких индустриальных парков с прилегающими территориями – существующего индустриального парка «СММЛЦ», проектируемого многофункционального индустриального парка, примыкающего к М7 «МФП Свяга», проектируемого многофункционального индустриального парка в западной части территории, а также развития природно-рекреационного и туристического комплекса в районе села Мизиново и на части Государственного природного заказника регионального значения комплексного профиля «Свяжский».

Основные показатели:

- Площадь территории: 5000 га
- Жилой фонд: 1,3 млн.кв.м
- Обеспеченность жилфонда: 30,0 кв.м/чел.
- Нежилой фонд: 2,2 млн.кв.м.
- Рабочие места: 37,4 тыс.чел.
- Турпоток: 100 тыс.чел.
- Объем инвестиций: 261,07 млрд.руб.





















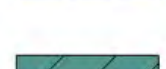
-  Общеобразовательная школа
-  Медицинский центр
-  Культурный центр
-  Многофункциональный общественный центр
-  Спортивный центр
-  Производственные объекты
-  Агропромышленный парк
-  Рекреация











СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ВАРИАНТ 1

-  Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
-  Зоны сельскохозяйственного использования
-  Производственная зона
-  Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)
-  Зона отдыха
-  Зона смешанной и общественно-деловой застройки
-  Зона специализированной общественной застройки
-  Коммунально-складская зона
-  Многофункциональная общественно-деловая зона (планир.)
-  Общественно-деловые зоны
-  Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
-  Зоны рекреационного назначения

Объекты транспортной инфраструктуры

-  Автомобильные дороги федерального значения
-  Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
-  магистральная дорога 1 класса
-  магистральная дорога 2 класса
-  общегородского значения и районного значения
-  Улицы и дороги местного значения
-  Развязка
-  ЖД дороги

Особо охраняемые природные территории Государственный природный заказник

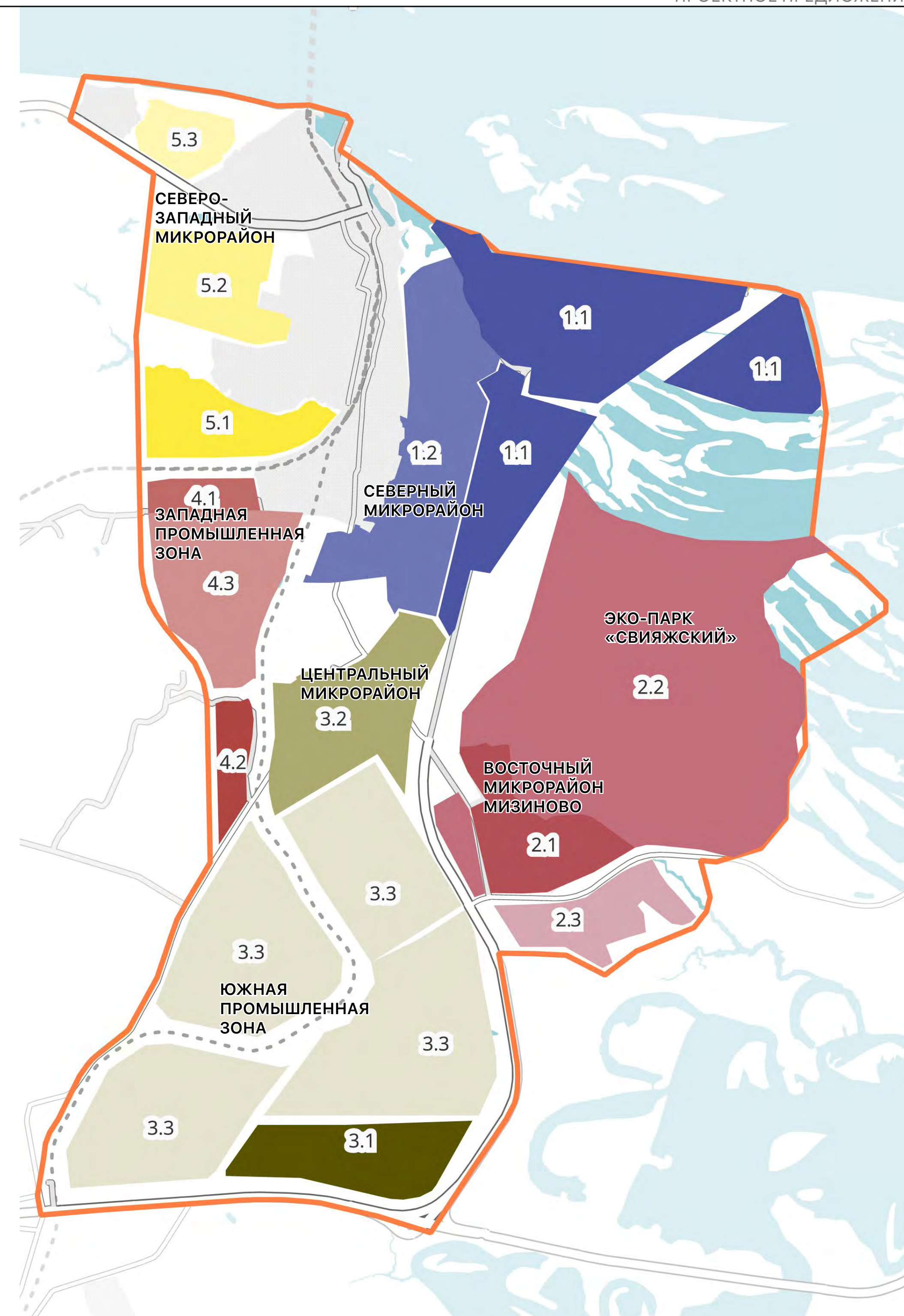


КЛАСТЕРЫ

ВАРИАНТ 1

Заволжский район города Зеленодольск формируется из следующих зон:

- 1.1. Северная промышленная зона
- 1.2. Северный городской микрорайон
- 2.1. Развитие села Мизиново
- 2.2. Эко-парк «Свияжский»
- 2.3. Мизиново-парк
- 3.1. Южная промышленная зона
- 3.2. Центральный городской микрорайон
- 3.3. Ферма-парк
- 4.1. Лого-парк «Свияжск»
- 4.2. Рыбохозяйственный комплекс «Секерка»
- 4.3. Туристический комплекс «Рыбная ферма»
- 5.1. Садово-огороднического хозяйство
- 5.2. Северо-западный городской микрорайон «Зеленогорск»
- 5.3. Северо-западный поселок «Зеленогорск»

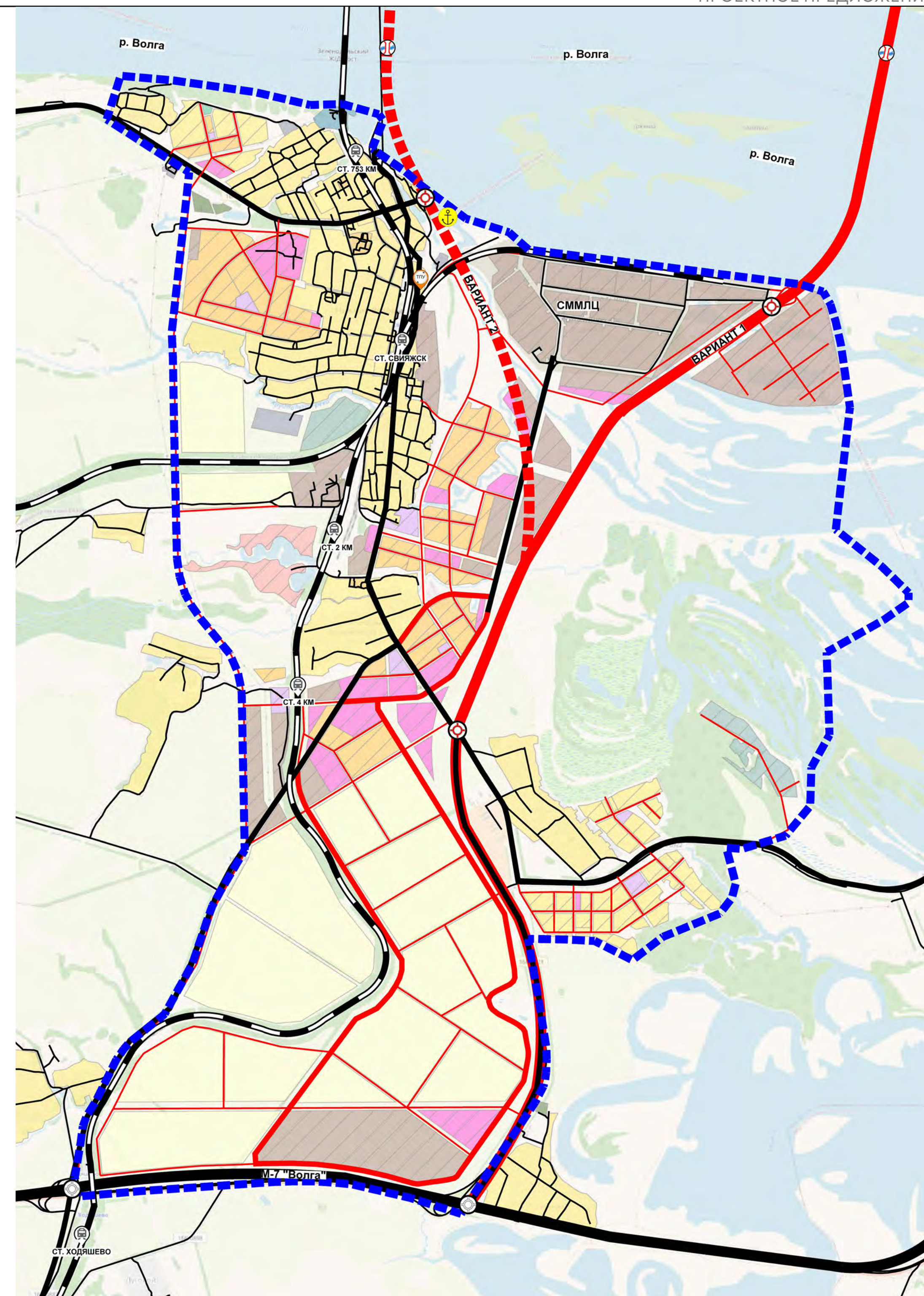


ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

ВАРИАНТ 1

Организация улично-дорожной сети с учетом полного освоения участка между дер.Протопоповка и ПГТ Н.Вязовые со строительством мостового сооружения через р.Волга

-  ТРАНСПОРТНЫЕ РАЗВЯЗКИ
-  существующие
-  планируемые
-  АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
-  существующие нерегулируемого движения
-  планируемые нерегулируемого движения
-  реконструируемые нерегулируемого движения
-  вариант строительства мостового сооружения
-  существующие регулируемого движения
-  планируемые регулируемого движения
-  существующие местного значения
-  планируемые местного значения
-  ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ
-  существующие
-  существующие станции
-  ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЕ УЗЛЫ
-  планируемые
-  ВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ
-  планируемые причалы



ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ВАРИАНТ 1

СХЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ГАЗОСНАБЖЕНИЯ



Сущ.	Проект	
		Газопровод распределительный
		Вынос
		Пункт редуцирования газа (ПРГ)
		Источник тепловой энергии

СХЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И СЛАБОТОЧНЫХ СЕТЕЙ



Сущ.	Проект	
		Линии электропередач 10 кВ
		Линии электропередач 110 кВ
		Электрическая подстанция 110 кВ
		Трансформаторная подстанция (ТП)
		Объекты почтовой связи
		Базовая станция
		Автоматическая телефонная станция

СХЕМА СЕТЕЙ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ



Сущ.	Проект	
		Водопровод
		Водонапорная башня
		Артезианская скважина
		Водозабор
		Водозабор, планируемый к реконструкции
		Очистные сооружения канализации, планируемые к реконструкции
		Канализация напорная
		Канализация самотечная

Примечание:
* - местоположение проектируемого водозабора, требует уточнения

1 ЭТАП: 2023–2027

ВАРИАНТ 1

Население: 3,5 тысяч

Рабочих мест: 18,6 тысяч

Туристов: 30,0 тыс в год

1. Развитие существующей площадки индустриального парка СММЛЦ
2. Ввод в эксплуатацию подъездной ж/д ветки
3. Строительство дороги к ж/д вокзалу от СММЛЦ, 2 км
4. Расширение дороги М7-СММЛЦ до 4 полос, 6 км
5. Строительство автодороги к микрорайону, 0,7 км
6. Строительство ЖК «Восточный Свяжск», 31 га (42,25 тыс. кв.м.)
7. Строительство общественной зона (ФОК и МФЦ) поселка «Мизиново», по генплану 8,83 га
8. Формирование стилизованной деревенской жилой застройки «Мизиново», 34,7 га
9. Создание многофункционального индустриального парка «МФП Свяга», 60 га
10. Создание глэмпинга «Секерка», 24 га
11. Корректировка маршрута «Волжская Тропа»



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ВАРИАНТ 1

Наименование показателя	Сущ.пол.	Новое строительство			
		1 этап	2 этап	3 этап	ВСЕГО
Жилой фонд, тыс. кв. м	219,3	169,5	516,3	632,5	1318
Население, тыс. чел.	10,8	3,5	12,4	14,1	30,0
Обеспеченность жилфондом, кв.м/чел.	20,4	48,0	41,6	44,9	43,9
Нежилой фонд, тыс.кв.м	н.д.	450,5	774,3	976,8	2202
в т.ч. объекты общественного назначения	н.д.	40,0	226,8	123,2	390
Рабочие места, тыс. чел.	9,9	18,6	9,3	9,5	37,4
Турпоток, тыс. человек	н.д.	30,0	10,0	60,0	100,0
Объем инвестиций, млрд. руб.	0	80,97	67,79	112,31	261,07

ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

ВАРИАНТ 1



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

ВАРИАНТ 1



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

ВАРИАНТ 1

