

Приложение № 1  
к приказу Министерства строительства  
и развития инфраструктуры  
Свердловской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Положение о характеристиках планируемого развития территории  
и об очередности планируемого развития (пояснительная записка)  
шифр ПП 8/ПМ 8-2022-ТЧ-1

**«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»**

**ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Силарус»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННО-  
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ТИПА «ТИТАНОВАЯ ДОЛИНА»  
НА ТЕРРИТОРИИ ВЕРХНЕСАЛДИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ 1 ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 66:08:0805008:219**

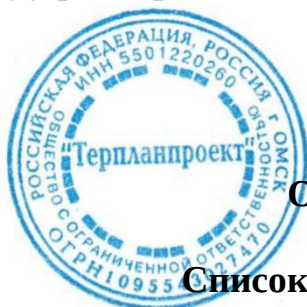
**Основная часть проекта планировки территории особой экономической  
зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина»  
на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области  
1 очереди строительства в отношении земельного участка с кадастровым  
номером 66:08:0805008:219**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории  
и об очередности планируемого развития**

**ШИФР: ПП 8/ПМ 8-2022-ТЧ-1**

**Директор**

**С.В. Мусийчук**



**Омск 2022**

**Список разработчиков**

Должность	Фамилия	Подпись
1	2	3
Директор	С.В. Мусийчук	
Руководитель проекта	Е.В. Бутаков	
Главный архитектор проекта	Е.А. Ильина	
Главный инженер проекта	С.А. Русских	

## Состав проекта

№ п/п	Шифр	Наименование документов	Масшт аб	Кол-во листов
1	2	3	4	5
<i>Проект планировки территории</i>				
1	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-1	Чертеж планировки территории	1:2000	1
2	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-1	Положение о характеристиках планируемого развития территории и об очередности планируемого развития	-	22
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>				
1	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2.1	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	1:5000	1
2	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2.2	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	1:2000	1
3	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций.	1:2000	1
4	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:2000	1
5	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2.5	Планировочное решение застройки территории	1:2000	1
6	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-	80
<i>Проект межевания территории</i>				
1	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-3	Чертеж межевания территории	1:2000	1
2	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-3	Текстовая часть проекта межевания территории	-	19
<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</i>				
1	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-4	Чертеж фактического использования территории	1:2000	1
2	ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	45

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	9
I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	12
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ .....	12
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	14
2.1. ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	16
2.2. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	21
2.3. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ .....	22
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ .....	22
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАНЕНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, В КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ .....	22
II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	24
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ .....	25

## ВВЕДЕНИЕ

Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Титановая долина» (далее – ОЭЗ ППТ «Титановая долина») на территории Свердловской области образована в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.12.2010 № 1032 «О создании на территории муниципального образования Верхнесалдинский городской округ Свердловской области особой экономической зоны промышленно-производственного типа».

Управляющей компанией особой экономической зоны является акционерное общество «Особая экономическая зона «Титановая долина» (далее – АО «ОЭЗ «Титановая долина»). Особенности правового режима особой экономической зоны определяются нормами Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также документами о создании и управлении особой экономической зоной.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области 1 очереди строительства (далее – документация по планировке территории, градостроительная документация), утвержденную распоряжением Правительства Свердловской области от 09.02.2018 № 68-ПП, разработан ООО «Терпланпроект» в соответствии с договором от 14.01.2022 № 01/2022-ТПП, техническим заданием (приложение № 1 к договору), письмом ООО «Силарус» от 26.04.2021 № 53-01.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 20.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», в период со дня вступления в силу указанного постановления Правительства Российской Федерации до 1 января 2024 года в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Целью подготовки проекта внесения изменений в документацию по планировке территории является формирование трех земельных участков производственной зоны для размещения перспективных резидентов и реализации проекта «Строительство завода по производству технического кремния», предусмотренного Соглашением об осуществлении промышленно-производственной деятельности в особой экономической зоне, созданной на территориях муниципальных образований Верхнесалдинский городской округ, Сысертский городской округ и город «Екатеринбург» Свердловской области от 21.06.2021 № 27. Проект внесения изменений в документацию по планировке

территории выполнен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 08 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- распоряжение Правительства Свердловской области от 19.07.2013 № 999-РП «Об утверждении основной части проекта планировки особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области и проекта межевания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области» (далее – Распоряжение № 999-РП);
- распоряжение Правительства Свердловской области от 09.02.2018 № 68-РП «Об утверждении основной части проекта планировки территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области 1 очереди строительства и основной части проекта межевания территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области 1 очереди строительства» (далее – Распоряжение № 68-РП);
- Схема территориального планирования Свердловской области, утвержденная постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП с учетом внесенных изменений;
- Генеральный план Верхнесалдинского городского округа, утвержденный Решением Думы городского округа от 24.08.2011 № 523 с учетом внесенных изменений;
- Правила землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа, утвержденные Решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 21.09.2016 № 480 с учетом внесенных изменений;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66 (утверждены постановлением Правительства Свердловской области от 15.03.2010 № 380-ПП);
- Документация по планировке территории для объекта «Развитие (реконструкция) железнодорожных путей общего пользования станции Верхняя Салда железной дороги для обеспечения перевозок ОАО «ОЭЗ «Титановая долина», утвержденная распоряжением Федерального агентства железнодорожного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 29.08.2019 № АН-125-р (далее – Распоряжение № АН-125-р);

- ГОСТ Р 52766-2007. Национальный стандарт Российской Федерации. Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования (утвержден приказом Ростехрегулирования от 23.10.2007 № 270-ст);

- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об Утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20»;

- иные действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, своды правил, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

Для разработки градостроительной документации были использованы следующие материалы инженерных изысканий, выполненные на территорию проектирования:

- Шифр ИИ 4-2022-ИГДИ, выполнены в 2022 году ООО «Терпланпроект»;
- Шифр ИИ 42-2021-ИГДИ, выполнены в 2021 году ООО «Терпланпроект»;
- Шифр ИИ 56-21-К-ИГИ, выполнены в 2022 году ООО «УРАЛТИСИЗ»;
- Шифр ИИ 56-21-К-ИГМИ, выполнены в 2021 году ООО «УРАЛТИСИЗ»;
- Шифр ИИ 56-21-К-ИЭИ, выполнены в 2021 году ООО «УРАЛТИСИЗ».



## **I. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории**

Территория проектирования расположена в Свердловской области, в границах Верхнесалдинского городского округа, в западной части территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина», в границах земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219 и частей земельных участков 66:08:0805008:412, 66:08:0805008:230, 66:08:0805008:160.

Размещение особой экономической зоны промышленно-производственного типа в Верхнесалдинском городском округе предусмотрено: Схемой территориального планирования Свердловской области, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП, генеральным планом Верхнесалдинского городского округа, утвержденным Решением Думы городского округа от 24.08.2011 № 523, документацией по планировке территории, утвержденной Распоряжением № 999-РП и Распоряжением № 68-РП, и соответствует положениям Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

На основании статьи 13 Закона Свердловской области от 4 июля 2016 года № 76-ОЗ «О видах объектов регионального значения и местного значения, подлежащих отображению на документах территориального планирования Свердловской области и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области» объект ОЭЗ ППТ «Титановая долина» относится к объектам регионального значения.

Согласно Генеральному плану Верхнесалдинского городского округа, утвержденному Решением Думы городского округа от 24.08.2011 № 523 (в действующей редакции), территория проектирования расположена в производственной зоне. В соответствии с Правилам землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа, утвержденными Решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 21.09.2016 № 480 (в действующей редакции), на территорию проектирования градостроительные регламенты не распространяются.

В границах территории проектирования протекает р. Мельничная, которая в границах земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219 частично заключена в закрытый коллектор (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2018 № 66-363000-15-2018 выданное Администрацией Верхнесалдинского городского округа). Береговая линия р. Мельничная, как и ее водоохранная зона и прибрежная защитная полоса, актуализированы Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 12.09.2022 № 1058 «О внесении изменений в приказ Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области от 03.10.2018 № 1169 «Об установлении границ водоохраных зон, прибрежных

защитных полос и береговых линий водных объектов бассейна реки Тура, расположенных на территории Свердловской области, в том числе перечень координат их опорных точек» (далее – Приказ № 1058) с исключением указанных зон в отношении участка реки, заключенного в закрытый коллектор (согласно части 10 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации).

Согласно уведомлению филиала ФГБУ ФКП Росреестра по УФО от 24.11.2022 № 3.13-06587/22, сведения об уточненных границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Мельничная внесены 26.10.2022 в Единый государственный реестр недвижимости. В выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости от 11.01.2023 № КУВИ-001/2023-4288946 для части земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219/2 исключены сведения о виде и содержании ограничения («данные отсутствуют»), для части земельного участка 66:08:0805008:219/3 сведения учтены на основании Приказа № 1058.

Проектом планировки территории в границах проектирования выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Зона планируемого размещения объектов производственного назначения (в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219), общей площадью зоны 55,15 га, в том числе:

- территория производственного предприятия III класса опасности (резидент № 1), площадью 18,53 га (для размещения завода по производству технического кремния);

- территория производственного предприятия II класса опасности (резидент № 2), площадью 30,34 га (для перспективного размещения предприятия-резидента);

- территория производственного предприятия II класса опасности (резидент № 3), площадью 6,28 га (для перспективного размещения предприятия-резидента).

2. Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219, в составе резидента № 1), площадью 2,46 га;

3. Зона планируемого размещения объектов инженерно-транспортного назначения (в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219), площадью 9,88 га;

4. Зона рекреационного назначения (в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219, в составе резидента № 3), площадью 1,21 га;

5. Зона планируемого размещения объектов инженерно-транспортного назначения (в границах частей земельных участков 66:08:0805008:142, 66:08:0805008:230, 66:08:0805008:160), площадью 4,71 га.

Общая площадь территории в границах проектирования – 73,41 га.

В связи с отсутствием территорий общего пользования в границах проектирования, проектом планировки территории красные линии не устанавливались. С учетом положений статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ранее установленные документацией по планировке

территории, утвержденной Распоряжением № 68-РП, красные линии подлежат отмене, в связи, с чем ликвидируются настоящим проектом планировки.

Перечень координат красных линий, подлежащих отмене, приведен в Таблице № 1.

Таблица 1

Перечень координат красных линий, подлежащих отмене

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	2	3	4	5
1	160° 42' 23"	63.1	524136	1525448.82
2	227° 20' 3"	328.13	524076.44	1525469.67
3	177° 26' 26"	272.3	523854.06	1525228.39
4	254° 50' 49"	518.9	523582.03	1525240.55
5	165° 6' 34"	95.96	523446.39	1524739.69
6	259° 25' 22"	301.92	523353.65	1524764.35
7	350° 14' 51"	812.97	523298.23	1524467.56
8	81° 0' 11"	62.73	524099.45	1524329.85
9	81° 0' 24"	340.59	524109.26	1524391.81
10	80° 28' 30"	290.37	524162.5	1524728.21
11	80° 6' 12"	390.52	524210.55	1525014.58
12	160° 43' 47"	150.08	524277.67	1525399.29

При подготовке проекта планировки территории было выявлено, что красные линии, установленные документацией по планировке территории № АН-125-р, накладываются на границы земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 66:08:0805008:219 внесены в ЕГРН 28.02.2018 (также по границе данного участка установлена граница промышленно-производственной особой экономической зоны с реестровым номером 66:00-10.1).

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории не содержит планировочных решений по строительству объектов капитального строительства в границах красной линии и полосы отвода железнодорожных путей общего пользования, равно как и других решений, принятие которых ограничивается соответствующими режимами, и не оказывает какого-либо влияния на обеспечение устойчивой, бесперебойной и безопасной эксплуатации железной дороги, находящейся на земельном участке с кадастровым номером 66:08:0805008:20, что подтверждается письмом филиала ОАО «РЖД» Дирекция по строительству сетей связи от 22.12.2022 ИСХ-4568/СВЕРДДКС и согласовано с органом уполномоченным на принятие решений об утверждении документации по планировке территории для размещения железнодорожных путей общего пользования – Федеральным агентством железнодорожного транспорта (письмо от 19.01.2023 № ВЛ-35/484-ис).

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

Решения проекта планировки территории предусматривают размещение комплекса объектов производственного назначения – завод по производству технического кремния на участке резидента № 1, площадью 20,99 га. Перечень

проектируемых зданий, сооружений в границах завод по производству технического кремния приведен в таблице № 2.

Таблица 2

## Перечень проектируемых зданий, сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	Отделение приема и хранения сырья	1	9553	7642
2	Отделение дозирования шихты	1	611	489
3	Аспирационная установка отделения дозирования шихты	1	228	182
4	Тракт шихтоподачи	1	793	634
5	Главный производственный корпус	1	8772	7018
6	Отделение дробления, упаковки, хранения и отгрузки готовой продукции	1	3815	3052
7	Тромбонные охладители, в том числе:			
7.1	Блок рукавных фильтров	1	884	707
7.2	Дымоносная печь	1	720	576
7.3	Дымоносная печь	1	588	470
7.4	Дымоносная очищенного газа	1	234	187
8	Аспирационная установка отделения дробления, упаковки, хранения и отгрузки готовой продукции	1	49	39
9	Склад хранения и отгрузки кремнеземной пыли	1	1716	1373
10	Гараж спецтехники на 15 единиц, мастерская по ремонту оборудования	1	1375	1100
11	ГРПБ	1	8	6
12	ГРПШ №1	-	-	-
13	ГРПШ №2	-	-	-
14	ГРПШ №3	-	-	-
15	Водоподготовка	1	1979	1583
16	Распределительная подстанция 35 кВ	1	644	515
17	Станция газификации кислорода	1	118	94
18	Компрессорная станция сжатого воздуха	1	62	50
19	Теплообменник	1	2580	2064
20	Блочный тепловой пункт (БТП)	1	48	38
21	Блочно-модульная котельная №1	1	69	55
22	Блочно-модульная котельная №2	1	61	49
23	КНС для перекачки бытовых стоков	1	61	49
24	Очистные сооружения поверхностных стоков	1	367	294
25	Административно-бытовой корпус	2	1626	2602
26	Трансформаторная подстанция №1	1	114	91
27	Трансформаторная подстанция №2	1	191	153
28	Трансформаторная подстанция №3	1	63	50
29	Автомобильные весы с помещением весовщика	1	237	189
30	Дизель-генераторная	1	35	28
	Итого:		37601	31381

Для иных резидентов (№ 2 и № 3) не предусмотрено размещение конкретных объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах проектирования, ввиду отсутствия информации о их планируемом использовании. Площадь территории сформированных земельных участков достаточна для их размещения (30,34 га и 7,49 га соответственно). Место планируемого размещения зданий и сооружений будет определено на дальнейшей стадии проектирования резидентами с учетом информации из градостроительных планов земельных участков.

### **2.1. Объекты коммунальной инфраструктуры**

На момент разработки настоящего проекта планировки реализована часть мероприятий документации по планировке территории, утвержденной Распоряжением 68-РП, за границами земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219. В границах ОЭЗ ППТ «Титановая долина» уже частично построены сети газоснабжения высокого давления и водопровод хозяйственно питьевой и противопожарный, сети водоотведения, сети канализации ливневой и другие сети расположенные восточнее рассматриваемой площадки.

Настоящим проектом планировки предусмотрено инженерное обеспечение территории в границах планируемой площадки резидента № 1 и до границ резидентов № 2 и № 3. После определения конкретных пользователей участков резидентов № 2 и № 3, а также требуемых производственных объектов, которые будут размещены на указанных площадках, рекомендуется разработать проекты инженерного обеспечения территорий за счет средств резидентов (при необходимости с внесением соответствующих изменений в градостроительную документацию). Для линейных внеплощадочных сетей и объектов потребуется подготовка документации по планировке территории соответствии с положением постановления Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (за исключением случаев, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации») или подготовка Комплексной схемы инженерного обеспечения территории с учетом положений постановления Правительства Российской Федерации от 15.12.2021 № 2303 «Об утверждении содержания комплексной схемы инженерного обеспечения

территории и Правил разработки, согласования и утверждения комплексной схемы инженерного обеспечения территории».

Настоящим проектом планировки территории мероприятия по строительству воздушных линий электропередачи 220 кВ, а также подстанции ПС 220 кВ предусматриваются ориентировочно и подлежат проработке отдельным проектом документации по планировке территории, а также схемой внешнего электроснабжения ОЭЗ «Титановая долина». Срок реализации мероприятий по подготовке документации по планировке территории, проектированию и строительству объектов внешнего электроснабжения территории резидента № 1 не должен превышать планируемый срок запуска производства технического кремния – февраль-июль 2025 года.

### **Водоснабжение**

Для обеспечения рассматриваемой территории централизованной системой водоснабжения проектом предусмотрено строительство сетей водоснабжения и сетей противопожарного водоснабжения с подключением к существующим и планируемым к строительству сетям водоснабжения согласно документации по планировке территории, утвержденной Распоряжением № 68-РП расположенным восточнее рассматриваемой территории, а также согласно предварительно выданным техническим условиям.

Хозяйственно питьевой водопровод предусмотрен к подключению в существующий водопроводный колодец №31 расположенный на водопроводе диаметром 160 мм и планируемый колодец, расположенный на планируемом к строительству водопроводе диаметром 160 мм.

Противопожарный водопровод предусмотрен к подключению в существующий водопроводный колодец № 34 и 34/1.

Для обеспечения рассматриваемой территории централизованной системой водоснабжения предусмотрено:

- строительство сетей хозяйственно-питьевого водоснабжения общей протяжённостью 4,02 км;
- строительство сетей противопожарного обеспечения общей протяжённостью 5,82 км.

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит:

- резидент №1 на хозяйственно питьевое водоснабжение 25 куб. м./в сутки;
- резидент №2 на хозяйственно питьевое водоснабжение 25 куб. м./в сутки;
- резидент №3 на хозяйственно питьевое водоснабжение 15 куб. м./в сутки.

Объём водопотребления планируемых к размещению резидентов № 2 и № 3 может быть уточнен после определения конкретного вида производства.

Внутреннее пожаротушение объектов, размещаемых на площадке каждого из резидентов, осуществляется силами резидентов с учетом требований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

### **Канализация**

Для обеспечения рассматриваемой территории централизованной системой водоотведения проектом предусмотрено строительство новых сетей и объектов водоотведения по средствам сбора и отвода стоков в существующий самотечный

коллектор расположенный восточнее рассматриваемой территории согласно предварительно выданным техническим условиям.

Хозяйственно-бытовую канализацию с территории резидентов предусмотрено подключить по средствам строительства напорных коллекторов, отводящих стоки до существующего самотечного коллектора, расположенного восточнее рассматриваемой территории. Для подключения резидентов предусмотрено строительство камеры гашения напора КГ1 и КГ2 с последующим отводом стоков в существующий коллектор диаметром 200 мм.

Для обеспечения рассматриваемой территории централизованной системой водоотведения предусмотрено:

- строительство самотечных коллекторов общей протяжённостью трассы 0,34 км;
- строительство напорных коллекторов общей протяжённостью трассы 2,16 км;
- строительство трех канализационных насосных станций в центральной и в восточной части резидента №1;
- строительство одной канализационной насосной станции в юго-восточной части резидента №2;
- строительство одной канализационной насосной станции в восточной части резидента №3.

Объём водоотведения планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории принят по укрупнённым показателям и составит:

- резидент №1 - бытовые стоки 25 куб. м./в сутки;
- резидент №2 - бытовые стоки 25 куб. м./в сутки;
- резидент №3 - бытовые стоки 15 куб. м./в сутки.

Объём водоотведения планируемых к размещению резидентов № 2 и № 3 может быть уточнен после определения конкретного вида производства.

### **Теплоснабжение**

Резиденты для обеспечения планируемых к строительству объектов тепловой энергией размещают газовые котельные необходимой им мощности на своих участках.

Для обеспечения территории размещения производства ООО «Силарус» (резидент № 1) системой теплоснабжения предусмотрено:

- строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 1,44 км;
- строительство двух газовых котельных в восточной и южной части территории проектирования;
- строительство ЦТП в южной части территории проектирования.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых потребителей по укрупнённым показателям составит:

- резидент №1 - 2,57 Гкал/ч (4657 Гкал/год);
- резидент №2 - 0,37 Гкал/ч (666 Гкал/год);
- резидент №3 - 0,11 Гкал/ч (200 Гкал/год).

Объём теплотребления, а также объём газопотребления для нужд отопления, вентиляции и горячего водоснабжения планируемых к размещению резидентов № 2 и № 3 может быть уточнен после определения конкретного вида производства.

### **Электроснабжение**

Развитие производственной, административной и инженерно-транспортной инфраструктуры должно осуществляться по мере размещения инвесторов на проектируемой территории.

На участке резидента № 1, площадью 20,99 га, планируется к размещению комплекс объектов завода по производству технического кремния. Для функционирования завода по производству технического кремния и запуска первой печи и сопутствующей инфраструктуры – ориентировочная потребность в электроэнергии составит 40 МВт. Для запуска второй печи дополнительно потребуется 30 МВт. Итоговая электрическая нагрузка завода по производству технического кремния составит 70 МВт. Ориентировочный срок запуска февраль-июль 2025 года.

Для обеспечения территории размещения производства ООО «Силарус» (резидент № 1) в границах территории проектирования предусмотрено:

- демонтаж воздушной линии электропередачи, попадающей под планируемую к строительству дорогу, протяжённостью трассы в границах территории проектирования 0,07 км (временные ВЛ 10 кВ, в настоящий момент данные сети не задействованы и не используются по назначению);

- строительство кабельных линий электропередачи 0,4 кВ общей протяжённостью трассы 1,29 км;

- строительство кабельных линий электропередачи 10 кВ общей протяжённостью трассы 0,46 км;

- строительство кабельных линий электропередачи 35 кВ общей протяжённостью трассы 0,22 км;

- строительство воздушных линий электропередачи 110 кВ общей протяжённостью трассы 0,22 км;

- строительство воздушных линий электропередачи 220 кВ общей протяжённостью трассы 0,35 км;

- строительство трех трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ;

- строительство понизительной подстанции ПС 35 кВ в северо-западной части территории проектирования площадки резидента №1;

- строительство понизительной подстанции ПС 220 кВ в северо-западной части территории проектирования площадки резидента №1 (может быть уточнено отдельным проектом документации по планировке территории).

Для обеспечения централизованной системой электроснабжения территории резидента № 2 и резидента №3 предусмотрено:

- строительство кабельных линий электропередачи 10 кВ общей протяжённостью трассы 1,61 км;

- строительство двух трансформаторных подстанций (в юго-восточной части резидента №2 и в восточной части резидента №3);



Для обеспечения системой электроснабжения ливневой канализационной насосной станции, предусмотренной к размещению в южной части рассматриваемой территории предусмотрено:

- строительство кабельной линии электропередачи 10 кВ общей протяженностью трассы 0,03 км;
- строительство трансформаторной подстанции.

Точки подключения резидента № 2 и резидента № 3 расположены в распределительных пунктах (РП) РП-1 и РП-3. Трасса планируемых кабельных линий КЛ 10 кВ предусмотренная к строительству в новом коридоре прокладки сетей отображена в проекте, далее предусмотрено строительство линий в уже существующем коридоре кабельных линий электропередачи КЛ 10 кВ проложенных до действующих РП-1 и РП-3.

Ориентировочная суммарная потребность в электроэнергии планируемых потребителей по укрупнённым показателям составит:

- резидент №1 – 70 МВт;
- резидент №2 – 10 МВт;
- резидент №3 – 3 МВт.

#### **Газоснабжение**

Оснащение предприятий резидентов газом выполняется от существующего газопровода высокого давления, расположенного северо-восточнее рассматриваемой территории и запитанного от ГРС1 города Верхняя Салда. Данный газопровод находится на территории АО «ОЭЗ «Титановая долина» и обслуживается АО «ГАЗЭКС».

Для обеспечения централизованной системой газоснабжения территории резидента №1 (ООО «Силарус») в границах территории проектирования предусмотрено:

- строительство сетей газоснабжения высокого давления общей протяжённостью трассы 0,45 км;
- строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью трассы 0,94 км;
- строительство четырёх газораспределительных пунктов в восточной и южной части территории проектирования.

Для обеспечения централизованной системой газоснабжения территории резидента № 2 и резидента № 3 и обеспечения потребности в газе в границах территории проектирования предусмотрено:

резидент № 2

- строительство сетей газоснабжения высокого давления общей протяжённостью трассы 0,89 км;
- строительство газораспределительного пункта в юго- восточной части территории резидента.

резидент №3

- строительство сетей газоснабжения высокого давления общей протяжённостью трассы 0,2 км;
- строительство газораспределительного пункта в восточной части территории резидента.

Ориентировочный расход газа планируемых потребителей по укрупнённым показателям составит:

- резидент №1 - 357,7 м<sup>3</sup>/месяц (646752 м<sup>3</sup>/год);
- резидент №2 - 51,1 м<sup>3</sup>/месяц (92393 м<sup>3</sup>/год);
- резидент №3 - 15,3 м<sup>3</sup>/месяц (27717 м<sup>3</sup>/год).

### **Связь**

Проектом предусматривается развитие системы связи и высокоскоростного доступа в интернет по средствам строительства кабельных сетей связи.

Точки подключения наружных сетей связи расположены в существующем колодце К-56 кабельной канализации связи АО «ОЭЗ «Титановая долина».

Прокладку сетей связи от границ земельного участка до точек подключения предусмотрено выполнить в кабельной канализации, предусмотреть основные и резервные каналы, а также строительство колодцев связи в соответствии с требованиями нормативной документации.

Для обеспечения централизованной системой связи и высокоскоростного доступа в интернет в границах территории проектирования предусмотрено:

резидент № 1 (ООО «Силарус»)

- строительство кабельной канализации связи и сетей связи общей протяжённостью трассы 1,58 км.

резидент № 2

- строительство кабельной канализации связи и сетей связи общей протяжённостью трассы 0,65 км.

резидент № 3

- строительство кабельной канализации связи и сетей связи общей протяжённостью трассы 0,25 км.

## **2.2. Объекты транспортной инфраструктуры**

Проектируемые объекты транспортной инфраструктуры представлены участком улиц и дорог в производственных зонах, а также проездами, расположенными в зоне инженерно-транспортной инфраструктуры, площадь которой составляет 14,59 га.

Ширина дорожного полотна планируемой улицы в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:219 составляет 9 метров. Движение транспорта осуществляется в двух направлениях (по одной полосе движения в каждом направлении).

Проектом предусмотрено изменение планируемой трассы производственных железнодорожных путей (утвержденных Распоряжением № 68-РП) в границах проектирования до зоны транспортной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 66:08:0805008:143. Конкретные мероприятия по размещению железнодорожных путей необщего пользования будут решаться отдельным проектом на иных стадиях проектирования.

### **2.3. Объекты инженерной подготовки территории**

Для обеспечения водоотведения поверхностных стоков, а также предотвращение затопления в границах территории проектирования проектом закладывается:

- строительство самотечной ливневой канализации закрытого типа (подземной трубы), общей протяженностью 5,63 км;
- строительство напорной ливневой канализации закрытого типа (подземной трубы), общей протяженностью 2,55 км;
- строительство локального очистного сооружения (ЛОС) поверхностного стока закрытого типа, общим количеством – 2 шт.;
- строительство канализационно-насосных станций (КНС) ливневых стоков, общим количеством – 4 шт.

### **3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

На основании подпункта 2 статьи 13 Закона Свердловской области от 04 июля 2016 года № 76-ОЗ «О видах объектов регионального значения и местного значения, подлежащих отображению на документах территориального планирования Свердловской области и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области» площадка ОЗЗ ППТ «Титановая долина» является объектом регионального значения. Граница промышленно-производственной особой экономической зоны установлена в ЕГРН с реестровым номером 66:00-10.1

Размещение иных объектов регионального и местного значения, настоящим проектом не предусмотрено.

В части планируемого размещения объектов федерального значения настоящим проектом планировки территории мероприятия по строительству воздушных линий электропередачи 220 кВ, а также подстанции ПС 220 кВ предусматриваются ориентировочно и подлежат проработке отдельным проектом документации по планировке территории, а также схемой внешнего электроснабжения ОЭЗ «Титановая долина».

#### **3.1. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Территория проектирования расположена на территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина». В соответствии с частью 10 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.

В связи с вышеизложенным, проектируемые решения по планировке территории не повлекут за собой ухудшение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

## II. Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1	2	3
<b>1-я очередь</b>		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
<b>2-я очередь</b>		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций Ориентировочный срок реализации февраль-июль 2025 год	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - размещение комплекса объектов завода по производству технического кремния (резидент №1); - ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций и объектов в эксплуатацию.
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На втором этапе освоения территории предусмотрено: - размещение объектов производственных предприятий (резидент №2 и №3); - ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций и объектов в эксплуатацию.

**Список используемых сокращений**

БТП – блочный тепловой пункт;  
ВЛ – воздушная линия электропередачи;  
г. – год;  
га – гектар;  
ГОСТ – государственный стандарт;  
ГРПБ – газорегуляторный пункт блочный;  
ГРПШ – газорегуляторный пункт шкафной;  
кВ – киловольт  
кв. м – квадратный метр;  
КГ – камера гашения;  
КЛ – кабельная линия электропередачи;  
км – километр;  
КНС – канализационная насосная станция;  
ЛОС – локальные очистные сооружения;  
м – метр;  
МВт – мегаватт;  
мм – миллиметр;  
ОАО – открытое акционерное общество;  
ОКС – объект капитального строительства;  
ООО – общество с ограниченной ответственностью;  
ОЭЗ ППТ – особая экономическая зона промышленно-производственного типа;  
ПС – понизительная станция (подстанция);  
РП – распределительный пункт;  
СанПиН – санитарные правила и нормы;  
СНиП – строительные нормы и правила;  
СП – свод правил;  
ТП – трансформаторная подстанция;  
УФО – Уральский федеральный округ;  
ФГБУ – федеральное государственное бюджетное учреждение;  
ФКП – федеральная кадастровая палата;  
ФЗ – Федеральный Закон;  
шт – штук.

Приложение № 2  
к приказу Министерства строительства  
и развития инфраструктуры  
Свердловской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Чертеж планировки территории  
масштаб 1:2000, шифр ПП 8/ПМ 8-2022-ГЧ-1



