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 18/ПМ 18-2023-ТЧ-1

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Агентство по развитию территорий «Геоника»**

**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**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,**

**И ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

**ШИФР: ПП 8/ПМ 8-2022-ТЧ-1**

Заказчик: АО «ОЭЗ «Титановая долина»

**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, УТВЕРЖДЕННУЮ РАСПОРЯЖЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 09.02.2018 № 68-РП**

**Основная часть**

**проекта планировки территории**

**южной части особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа Свердловской области 1 очереди строительства**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории**

**и об очередности планируемого развития**

**Текстовая часть**

**Том 1**

**Шифр: ПП 18/ПМ 18-2023-ТЧ-1**

**Омск 2023**

**Список разработчиков**

**C:\Users\OMiller\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Word\Список разработчиков.tif**

**Состав документации по планировке территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документов | Масштаб | Количество листов |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Проект планировки территории | | |
| 1.1 | Чертеж планировки территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-1.1 | 1:2000 | 1 |
| 1.2 | Положение о характеристиках планируемого развития территории и об очередности планируемого развития  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ТЧ-1 | - | 19 |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | |
| 2.1 | Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.1 | 1:5000 | 1 |
| 2.2 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.2 | 1:2000 | 1 |
| 2.3 | Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.3 | 1:2000 | 1 |
| 2.4 | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.4 | 1:2000 | 1 |
| 2.5 | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.5 | 1:2000 | 1 |
| 2.6 | Схема развития инженерной инфраструктуры. Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.6 | 1:2000 | 1 |
| 2.7 | Планировочное решение застройки территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-2.7 | 1:2000 | 1 |
| 2.8 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ТЧ-2 | - | 67 |
| 2.9 | Результаты инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации  Шифр 07/12/23/П-ИГДИ | - | CD |
| 3 | Проект межевания территории | | |
| 3.1 | Чертеж межевания территории (1 этап)  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-3.1 | 1:2000 | 1 |
| 3.2 | Чертеж межевания территории (2 этап)  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-3.2 | 1:2000 | 1 |
| 3.3 | Текстовая часть проекта межевания территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ТЧ-3 | - | 43 |
| 4 | Материалы по обоснованию проекта межевания территории | | |
| 4.1 | Схема фактического использования территории  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-4.1 | 1:2000 | 1 |
| 4.2 | Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка  Шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ТЧ-4 | - | 307 |

**Содержание**

[ВВЕДЕНИЕ 9](#_Toc169798559)

[I. Положение о характеристиках планируемого развития территории 13](#_Toc169798560)

[1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности   
и параметрах застройки территории 13](#_Toc169798561)

[2. Характеристики объектов капитального строительства 18](#_Toc169798562)

[2.1. Объекты коммунальной инфраструктуры 18](#_Toc169798563)

[2.2. Объекты транспортной инфраструктуры 18](#_Toc169798564)

[2.3. Объекты инженерной подготовки территории 19](#_Toc169798565)

[3. 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 19](#_Toc169798566)

[II. Положения об очередности планируемого развития территории 20](#_Toc169798567)

[Список используемых сокращений 21](#_Toc169798568)

##### ВВЕДЕНИЕ

Территория проектирования расположена в границах Верхнесалдинского городского округа Свердловской области в южной части южной части особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» (далее – ОЭЗ ППТ «Титановая долина»). 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». 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, утвержденную распоряжением 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 – ДПТ), разработан обществом с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию территорий «Геоника» (далее – ООО «АРТ Геоника»), в соответствии с контрактом от 18.12.2023 № 07/12/23/П и техническим заданием (приложение № 1 к контракту), без принятия решения уполномоченным органом в соответствии с положениями подпункта «а» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», действовавшими на момент начала работ.

Границы проектирования определены в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 66:08:0805008:158 (частично, контуры 5, 11, 12), 66:08:0805008:162, 66:08:0805008:169, 66:08:0805008:168, 66:08:0805008:147, 66:08:0805008:148, 66:08:0805008:149, 66:08:0805008:160 (частично), 66:08:0805008:151, 66:08:0805008:404, 66:08:0805008:405, 66:08:0000000:1727 (частично, контуры 9, 10, 14, 30, 47, 52), 66:08:0000000:1733 (частично, контуры 5, 13, 14, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 48, 49, 50, 57, 58, 68, 69, 70), 66:08:0000000:1734 (частично, контуры 8, 25, 57, 76, 96, 97, 111, 112, 113), 66:08:0000000:1735 (частично, контуры 6, 7, 8, 18, 19, 20, 29, 41, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 72, 73, 80, 81), 66:08:0805008:154 (частично, контуры 1, 3, 4, 5, 7).

В период подготовки настоящего проекта планировки территории в отношении земельных участков 66:08:0000000:1733, 66:08:0000000:1734, 66:08:0000000:1735 и 66:08:08050008:154 были проведены кадастровые работы и из них были образованы участки, расположенные в границах проектирования:

66:08:0805008:408, 66:08:0805008:410, 66:08:0805008:411, 66:08:0805008:412, 66:08:0805008:413, 66:08:0805008:414, 66:08:0805008:415, 66:08:0805008:416, 66:08:0805008:417, 66:08:0805008:418, 66:08:0805008:419, 66:08:0805008:422, 66:08:0805008:423, 66:08:0805008:424, 66:08:0805008:425, 66:08:0805008:426, 66:08:0805008:427, 66:08:0805008:430, 66:08:0805008:431, 66:08:0805008:432, 66:08:0805008:433, 66:08:0805008:434, что подтверждается выписками из единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Кроме того, образован земельный участок 66:08:0805008:465 из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

Проект внесения изменений в ДПТ подготовлен в целях изменения зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения характеристик и (или) очередности планируемого развития территории, изменения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и вида разрешенного использования таких земельных участков, в том числе в целях реализации проекта «Строительство сортопрокатного комплекса», 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 23.08.2023 № 35.

Настоящий проект внесения изменений в ДПТ выполнен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в 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);

Схему территориального планирования Свердловской области, утвержденную постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП (далее – СТП СО);

Генеральный план Верхнесалдинского городского округа, утвержденный решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 24.08.2011 № 523 (далее – ГП Верхнесалдинского городского округа);

Правила землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа, утвержденные Решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 28.08.2019 № 214 (далее – ПЗиЗ Верхнесалдинского городского округа);

нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023 № 435-П;

СП 37.13330.2012. Свод правил. Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91\* (далее – СП 37.13330.2012);

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее – СП 42.13330.2016);

постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – приказ Росреестра № П/0412);

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 г. № 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 материалы инженерных изысканий, выполненные на территорию проектирования в 2024 году ООО «АРТ Геоника», а также инженерные изыскания, выполненные обществом с ограниченной ответственностью «Центральная лаборатория радиационного контроля» (далее – ООО «Центральная ЛРК») в 2012-2013 годах, в следующем составе:

технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации 07/12/23/П-ИГДИ, выполненный ООО «АРТ «Геоника» 2024 год;

инженерно-геодезические изыскания по объекту: «Земельный участок площадью 2953569 кв.м кадастровый номер 66:08:0805008:104 по адресу: Россия, Свердловская область, г. Верхняя Салда, в 480 метрах юго-западнее жилой застройки по ул. Уральских рабочих.». Выполнены ООО «Центральная ЛРК», 2013 год;

инженерно-геологические изыскания на объекте «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа на территории муниципального образования Верхнесалдинского городского округа Свердловской области и прилегающей территории 1 очередь» по адресу: Верхнесалдинский городской округ Свердловской области, 2012 год;

РПИ 334-2013 Инженерно-гидрометеорологические изыскания на объекте «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа на территории муниципального образования Верхнесалдинского городского округа Свердловской области и прилегающей к ней территории. 1 очередь», 2013 год;

инженерно-экологические изыскания по объекту: «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа на территории муниципального образования Верхнесалдинского городского округа Свердловской области и прилегающей к ней территории. 1 очередь», 2013 год.

##### Положение о характеристиках планируемого развития территории

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

На основании подпункта 2 статьи 13 Закона Свердловской области от 04.07.2016 № 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» с учетом положений СТП СО ОЗЗ ППТ «Титановая долина», в границах которой расположена проектируемая территория, является объектом (кластером) регионального значения. Сведения о промышленно-производственной особой экономической зоне содержатся в ЕГРН с реестровым номером 66:00-10.1

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

Территория, в отношении которой подготовлен проект планировки, расположена в южной части территории ОЭЗ ППТ «Титановая долина» на территории Верхнесалдинского городского округа в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:08:0805008:147, 66:08:0805008:148, 66:08:0805008:149, 66:08:0805008:151, 66:08:0805008:158 (контуры 5, 11, 12), 66:08:0805008:160 (частично), 66:08:0805008:162, 66:08:0805008:168, 66:08:0805008:169, 66:08:0805008:404, 66:08:0805008:405, 66:08:0805008:408 (контуры 1, 2, 3, 4), 66:08:0805008:410, 66:08:0805008:411, 66:08:0805008:412, 66:08:0805008:413, 66:08:0805008:414, 66:08:0805008:415, 66:08:0805008:416 (контуры 3, 4, 5, 6), 66:08:0805008:417, 66:08:0805008:418, 66:08:0805008:419 (контуры 3, 4, 5, 6), 66:08:0805008:422, 66:08:0805008:423, 66:08:0805008:424, 66:08:0805008:425, 66:08:0805008:426, 66:08:0805008:427, 66:08:0805008:430, 66:08:0805008:431, 66:08:0805008:432, 66:08:0805008:433, 66:08:0805008:434, 66:08:0000000:1727 (контуры 9, 10, 14, 30, 47, 52), 66:08:0805008:465 (участок расположен за границами проекта планировки территории, но входит в границы проекта межевания территории).

Размещение ОЭЗ ППТ «Титановая долина» учтено СТП СО, ГП Верхнесалдинского городского округа, а также предусмотрено 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».

В границах территории проектирования отсутствуют водные объекты, объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории. Проектируемая территория расположена вне границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос и земель лесного фонда.

Согласно ГП Верхнесалдинского городского округа территория проектирования расположена в производственной зоне. ПЗиЗ Верхнесалдинского городского округа на территорию проектирования территориальная зона не установлена, так как в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон градостроительные регламенты не устанавливаются. Виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов, расположенных на территории особой экономической зоны, определяются документацией по планировке территории.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с приказом Росреестра № П/0412.

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

1. Зона планируемого размещения объектов производственного назначения, общей площадью зоны 54,1 га, в том числе:

– зона производственных объектов II класса санитарной опасности, площадью 17,4 га (для размещения сортопрокатного комплекса)

– зона производственных объектов III класса санитарной опасности, площадью 3,9 га (для перспективного размещения предприятия-резидента);

– зона производственных объектов IV класса санитарной опасности, площадью 29,5 га (для перспективного размещения предприятия-резидента);

– зона производственных объектов V класса санитарной опасности, площадью 3,3 га (для перспективного размещения предприятия-резидента);

1. Зона размещения таможенной инфраструктуры, площадью 1,7 га;
2. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры, площадью 2,3 га;
3. Зона размещения территории инженерно-транспортного коридора, площадью 28,1 га.

Площадь в границах проектируемой территории составляет 86,2 га.

Для каждой зоны планируемого размещения в проекте планировки определены виды разрешенного использования.

**Зона планируемого размещения производственных объектов II класса опасности:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– производственная деятельность (6.0).

вспомогательные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– склад (6.9);

– складские площадки (6.9.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.
2. класс опасности: II.

**Зона планируемого размещения производственных объектов III класса опасности:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– производственная деятельность (6.0).

вспомогательные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– склад (6.9);

– складские площадки (6.9.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.
2. класс опасности: III.

**Зона планируемого размещения производственных объектов IV класса опасности:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– производственная деятельность (6.0).

вспомогательные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– склад (6.9);

– складские площадки (6.9.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.
2. класс опасности: IV.

**Зона планируемого размещения производственных объектов V класса опасности:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– производственная деятельность (6.0).

вспомогательные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– склад (6.9);

– складские площадки (6.9.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.
2. класс опасности: V.

**Зона размещения таможенной инфраструктуры:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– обеспечение обороны и безопасности (8.0).

вспомогательные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– склад (6.9);

– складские площадки (6.9.1);

– хранение автотранспорта (2.7.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.

**Зона размещения инженерной инфраструктуры:**

1. виды разрешенного использования:

основные:

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– энергетика (6.7).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.

**Зона размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры:**

1. виды разрешенного использования:

– основные:

– автомобильный транспорт (7.2);

– предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

– энергетика (6.7);

– связь (6.8);

– улично-дорожная сеть (12.0.1).

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: не подлежат установлению.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения производственных объектов в границах объекта (кластера) регионального значения, в том числе виды разрешенного использования приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

Сведения о плотности и параметрах застройки территории

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона планируемого размещения  производственных объектов | Площадь | Минимальный отступ  от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м | Максимальный процент застройки,  % | Предельное  количество этажей | Предельная высота ОКС, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| II класса опасности | 17,4 | нпу | нпу | нпу | нпу |
| III класса опасности | 3,9 |
| IV класса опасности | 29,5 |
| V класса опасности | 3,3 |

Условные обозначения к таблице:

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения   
и сооружения);

нпу – предельный размер (параметр) не подлежит установлению.

В границах ОЗЗ ППТ «Титановая долина» отсутствуют территорий общего пользования, в связи с чем 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 в границах разрабатываемого проекта планировки подлежат отмене.

Перечень координат красных линий, подлежащих отмене, приведен в таблице № 2.

Таблица № 2

Перечень координат красных линий, подлежащих отмене

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер | X | Y | Дир.угол | Длина |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Квартал 1 | | | | |
| 1 | 523355,13 | 1525910,83 |  |  |
| 2 | 523433,27 | 1526033,36 | 57° 28' 24'' | 145,33 |
| 3 | 523096,00 | 1526248,41 | 147° 28' 39'' | 400,00 |
| 4 | 523083,25 | 1526228,43 | 237° 27' 23'' | 23,70 |
| 5 | 523192,02 | 1525939,03 | 290° 35' 53'' | 309,16 |
| 6 | 523289,50 | 1525807,89 | 306° 37' 30'' | 163,40 |
| 1 | 523355,13 | 1525910,83 | 57° 28' 20'' | 122,08 |
| Квартал 2 | | | | |
| 1 | 523777,41 | 1526572,94 |  |  |
| 2 | 523524,41 | 1526734,32 | 147° 28' 03'' | 300,09 |
| 3 | 523330,87 | 1526430,78 | 237° 28' 41'' | 359,99 |
| 4 | 523395,55 | 1526389,52 | 327° 27' 57'' | 76,72 |
| 5 | 523288,02 | 1526220,89 | 237° 28' 32'' | 200,00 |
| 6 | 523476,28 | 1526100,81 | 327° 28' 07'' | 223,30 |
| 1 | 523777,41 | 1526572,94 | 57° 28' 11'' | 559,99 |
| Квартал 3 | | | | |
| 1 | 523874,14 | 1526724,74 |  |  |
| 2 | 523621,17 | 1526886,06 | 147° 28' 27'' | 300,03 |
| 3 | 523545,96 | 1526768,03 | 237° 29' 39'' | 139,96 |
| 4 | 523798,93 | 1526606,66 | 327° 27' 58'' | 300,06 |
| 1 | 523874,14 | 1526724,74 | 57° 30' 19'' | 140,00 |
| Квартал 5 | | | | |
| 1 | 524151,36 | 1527159,49 |  |  |
| 2 | 524191,02 | 1527429,02 | 81° 37' 45'' | 272,43 |
| 3 | 524233,70 | 1527494,03 | 56° 42' 52'' | 77,77 |
| 4 | 524124,54 | 1527558,19 | 149° 33' 17'' | 126,62 |
| 5 | 523988,98 | 1527528,12 | 192° 30' 25'' | 138,86 |
| 6 | 523825,56 | 1527271,63 | 237° 29' 50'' | 304,13 |
| 7 | 524108,01 | 1527091,52 | 327° 28' 32'' | 334,99 |
| 1 | 524151,36 | 1527159,49 | 57° 28' 16'' | 80,62 |
| Квартал 8 | | | | |
| 1 | 524160,81 | 1526541,95 |  |  |
| 2 | 523916,30 | 1526697,87 | 147° 28' 30'' | 289,99 |
| 3 | 523722,75 | 1526394,33 | 237° 28' 36'' | 360,00 |
| 4 | 523967,26 | 1526238,40 | 327° 28' 24'' | 290,00 |
| 1 | 524160,81 | 1526541,95 | 57° 28' 39'' | 360,01 |
| Квартал 9 | | | | |
| 1 | 524362,45 | 1526858,13 |  |  |
| 2 | 524117,93 | 1527014,05 | 147° 28' 34'' | 290,00 |
| 3 | 523937,81 | 1526731,59 | 237° 28' 30'' | 335,00 |
| 4 | 524182,33 | 1526575,67 | 327° 28' 34'' | 290,00 |
| 1 | 524362,45 | 1526858,13 | 57° 28' 30'' | 335,00 |

##### Характеристики объектов капитального строительства

Для резидентов размещение зданий и сооружений в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства определено условно, ввиду отсутствия информации о их планируемом использовании. Площадь территории сформированных земельных участков достаточна для их размещения. Место размещения зданий и сооружений будет уточнено на дальнейшей стадии проектирования резидентами.

##### Объекты коммунальной инфраструктуры

В рассматриваемой границе проекта планировки предусмотрено строительство участков сетей и объектов внутриплощадочной инженерной инфраструктуры:

– распределительный пункт (РП) ориентировочной мощностью 11 МВт;

– трансформаторная подстанция (ТП) – 7 объектов;

– кабельные линии электропередачи 10 кВ протяженностью 3,2 км;

– канализация самотечная (хозяйственно-бытовая канализация) –по ул. Оптимистов до ул. Мартина Клапорта протяженностью 0,3 км;

– водопровод (хозяйственно-питьевой водопровод) по Проезду № 8 на территорию второго этапа строительства ОЭЗ ППТ «Титановая долина» протяженностью 0,04 км.

На последующей стадии архитектурно-строительного проектирования при разработке отдельного проекта уточняются технические характеристики сетей и объектов внутриплощадочной инженерной инфраструктуры, местоположение объектов, трассировка участков сетей, участки ввода в объекты капитального строительства.

##### Объекты транспортной инфраструктуры

В рассматриваемой границе проекта планировки предусматривается размещение основных межплощадочных автомобильных дорог категории III-в:

– строительство участка Проезда № 3 в западной части проекта – протяженность 0,28 км;

– строительство Проезда № 7 (между ул. Мартина Клапрота и ул. Новаторов) – протяженность 0,34 км;

– строительство участка Проезда № 4 – протяженность 0,65 км;

– строительство участка Проезда № 11 – протяженность 0,60 км.

Общая протяженность планируемых для размещения в границах проекта планировки автомобильных дорог составляет 1,87 км.

Покрытие на планируемых участках основных межплощадочных автомобильных дорог необходимо выполнить из асфальтобетона. Ширина проезжих частей принята 9 м.

Размещение железнодорожных путей необщего пользования (подъездные железнодорожные пути к территориям резидентов) будет определено при необходимости отдельным проектом на иных стадиях проектирования.

##### Объекты инженерной подготовки территории

В части вертикальной планировки и инженерной подготовки территории проектирования предусматривается ликвидация ливневой канализации между земельными участками с кадастровыми номерами 66:08:0805008:404 и 66:08:0805008:162, 66:08:0805008:405.

##### 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 в границах ОЭЗ ППТ «Титановая долина». 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.

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.

##### Положения об очередности планируемого развития территории

Сведения об очередности проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства сведены в таблицу № 3

Таблица № 3

Сведения об очередности проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории | Примечание |
| 1 | 2 | 3 |
| **1-я очередь** | | |
| 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 |  |
| **2-я очередь** | | |
| 1 этап | Строительство сортопрокатного комплекса и его подключение к системе инженерных коммуникаций  Ориентировочный срок реализации  2025 год | На первом этапе освоения территории предусмотрено:  - размещение комплекса объектов завода;  - 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 (новых резидентов);  - ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций и объектов в эксплуатацию. |

Развитие производственной и административной инфраструктуры осуществляется после общего благоустройства территории, по мере размещения резидентов.

##### Список используемых сокращений

г. – год;

га – гектар;

кВ – киловольт

кв. м – квадратный метр;

км – километр;

м – метр;

МВт – мегаватт;

ОКС – объект капитального строительства;

СанПиН – санитарные правила и нормы;

СНиП – строительные нормы и правила;

СП – свод правил;

ТП – трансформаторная подстанция;

шт – штук.

Приложение № 2

к приказу Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Чертеж планировки территории

масштаб 1:2000, шифр ПП 18/ПМ 18-2023-ГЧ-1.1

**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**

