

(Продолжение. Начало на 4–6-й стр.)

УТВЕРЖДЕНА распоряжением Правительства Свердловской области от 19.09.2012 г. № 1816-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»

Пояснительная записка, шифр У-7792-ИУ.1

Пояснительная записка

Изменение 1 проекта планировки территории особой экономической зоны (ОЭЗ) промышленно-производственного типа (ППТ) «Титановая долина» выполнено по решению заказчика ООО УК «Титановая долина» (письмо №ИТД-31 от 20.09.2011г.), в связи с замечаниями и предложениями согласующих организаций, в том числе:

- Министерства экономического развития РФ, письмо №20755-ОС/Д25 от 23.09.2011г.;
- Министерства экономики Свердловской области, письмо №ВД 07-10-1309 от 15.08.2011г.;
- Министерства строительства и архитектуры Свердловской области, письмо № 20-04-04-5331 от 24.08.2011г.;
- Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области № 22-04-6391 от 22.08.2011г.;
- Администрации Верхнесалдинского городского округа, письмо №17/01-22/3134 от 12.09.2011г.;
- ООО УК «Титановая долина», письмо № 7д-48 от 05.10.2011г.;
- ГБУ Свердловской области Управление автомобильных дорог, письмо №07-4884 от 30.08.2011г.;
- ОАО «Ростелеком» Магистральный филиал «Урал» Екатеринбургский филиал, письмо №21-27/5654 от 16.08.2011г.;

1 Положение проектируемой территории в планировочной структуре города Верхняя Салда и Свердловской области

Проектируемая территория особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» (ОЭЗ ППТ) находится на территории муниципального образования Верхнесалдинского городского округа Свердловской области и располагается на расстоянии 2 км в западном направлении от города Верхняя Салда.

Город Верхняя Салда является административным центром Верхнесалдинского городского округа, который входит в состав Нижнетагильской групповой системы населенных мест. Центр системы – город Нижний Тагил.

Верхняя Салда и прилегающие к ней поселки входят в состав Нижнетагильской индустриальной (горно-металлургической) зоны. Зона предназначена для размещения индустриальных, технико-внедренческих и промышленно-производственных зон, развития инновационных технологий, логистических центров и для развития рекреационно-туристической инфраструктуры.

Размещение особой экономической зоны промышленно-производственного типа в Верхнесалдинском городском округе предусмотрено в материалах территориального планирования («Схема территориального планирования Свердловской области до 2025 г.») и соответствует положениям Федерального закона №116-ФЗ от 22 июля 2005 г. «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

Общая площадь территории ОЭЗ ППТ в границах отвода составляет 7213480 кв.м.

Территория ОЭЗ ППТ состоит из двух земельных участков: южный (1 очередь строительства) – 295,3569 га, северный (2 очередь строительства) – 429,9911 га. С севера участок 1 очереди строительства ОЭЗ ППТ ограничен путями магистральной железной дороги направления «Нижний Тагил-Алапаевск». С востока – к территории участка примыкает жилая застройка. С юга – вдоль территории участка проходит автодорога регионального значения «Нижний Тагил-Алапаевск-Ирбит», по которой в настоящий момент осуществляется транзитное грузовое движение через город Верхняя Салда. С запада участок граничит с землями лесного фонда, в частности с защитными лесами – лесами зеленой зоны.

С восточной стороны участок 2 очереди строительства ОЭЗ ППТ граничит с коллективными садами; с южной стороны участок ограничен путями магистральной железной дороги направления «Нижний Тагил – Алапаевск»; с западной и северной стороны находится земля сельскохозяйственного назначения.

В градостроительном отношении участок территории для размещения ОЭЗ ППТ выбран оптимально по следующим условиям:

- используется территория, не затронутая хозяйственным освоением и не обремененная правами частной собственности;
- реализуются выгодные транспортно-географические положения будущих промышленных объектов, по отношению к крупным промышленным центрам Свердловской области (г. Нижний Тагил, г. Екатеринбург), деловым и промышленным центрам других регионов РФ, благодаря достаточно развитой транспортной инфраструктуре объекта в целом и близости к Нижнетагильскому железнодорожному узлу;
- имеется возможность использовать существующие объекты инженерной инфраструктуры прилегающих территорий: инженерные сети и коммуникации основных видов энергоресурсов (вода, газ, электричество);

в соответствии с документами территориального планирования территория ОЭЗ ППТ планировочно взаимосвязана с прилегающими районами города, а также с выходящими на внешние направления;

проектируемая площадка определена в генеральном плане городского округа как производственная зона для размещения предприятий IV-V класса опасности, с включением общественно-деловой застройки. В границы площадки для размещения производственных предприятий должна входить и санитарно-защитная зона предприятий. При соответствующем экологическом обосновании и выполнении мероприятий по охране окружающей среды допускается размещение производственных объектов III класса опасности в северо-восточной части территории ОЭЗ ППТ (2 очередь строительства), наиболее удаленной от существующей и проектируемой жилой застройки.

2 Существующее использование территории

Расматриваемая территория свободна от застройки. С юго-запада на северо-восток южный участок пересекают инженерные коммуникации – 9 проводов линии электропередач (ЛЭП) 10кВ, 7 проводов ЛЭП 110 кВ, напорный коллектор хозяйственно-бытовой канализации (не действующий), газопровод высокого давления P=0,6 МПа, с запада на восток по южной границе участка проходит самотечный коллектор хозяйственно-бытовой канализации.

Путей южным и северным участками проходят магистральные железнодорожные пути (МЖД).

3 Общая характеристика природно-климатических условий

3.1 Климат

Климатические условия города Верхняя Салда характерны для условий Среднего Урала. Лето умеренно теплое, зима морозная, снежная, в весенний и осенний период погода неустойчива с поздними заморозками и ранними летними заморозками. По строительно-климатическому районированию Верхнесалдинский городской округ отнесен к подрайону I-B. Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции соответственно равны -30° и +14°C. Продолжительность отопительного периода около 230 суток.

Абсолютный минимум температур достигает -52° С, абсолютный максимум +36° С, средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) -16,6° С, средняя температура самого теплого месяца (июль) +16,7° С.

Продолжительность холодного периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°С составляет 236 суток, продолжительность периода с температурой ниже 0°С – 172 дня.

Согласно СНиП 2.02.01-83* нормативная глубина сезонного промерзания для глинистых и супылистых грунтов составляет 1,79 м, для супесей, песков мелких и пылеватых – 2,18 м, для песков гравелистых, крупных и средней крупности – 2,34 м, для крупноблочных грунтов – 2,65 м.

Средняя месячная относительная влажность воздуха в декабре 83%, а в августе – 75%. Средняя годовая влажность воздуха 75,6%.

Годовая сумма осадков в среднем составляет 525 мм, причем большая их часть выпадает в теплый период года. Количество осадков апрель – октябрь – 382 мм, а ноября – марта – 143 мм.

Зимние осадки формируют снежный покров средней высотой 59 см в лесу, 39 см – в поле. Максимальная высота снежного покрова составляет 85 см в лесу, 78 см – в поле, минимальная высота составляет соответственно 40 см и 17 см.

Преобладающее направление ветра в зимний период – западное и юго-западное, в летние месяцы большое значение приобретают ветры северо-западных и северных направлений.

Средняя годовая скорость ветра 3,5 м/сек. Максимальная годовая скорость ветра 28 м/сек.

Число часов солнечного сияния за год составляет около 1800. Самым солнечным является июль – 280 часов солнечного сияния, а в январе солнце появляется в среднем на 50-80 часов. Число пасмурных дней в год составляет 140-150.

3.2 Рельеф

Район города Верхняя Салда расположен на восточном склоне Среднего Урала. Основной водной артерией изучаемого района является р. Салда с многочисленными притоками, впадающая в р. Тагил. На реке Салда образован Верхнесалдинский пруд.

1 очередь строительства

Площадка 1 очереди строительства расположена примерно в 2 км севернее Верхнесалдинского пруда.

Вдоль северной границы площадки проходят железнодорожные пути, вдоль южной границы – автомобильная дорога, вдоль западной границы – лесной массив, с востока – промышленная зона и чистая застройка. По центру площадки проходят линии электропередач, в восточной половине площадки проходит газопровод и вдоль восточной границы участка – теплотрасса.

Территория проектируемого строительства свободна от застройки, за исключением светлого леса (сосна, ель), кустарников, лугом. Естественный рельеф нарушен незначительно, практически повсеместно залегает плодородно-растительный грунт, за исключением северо-восточной границы участка, где встречены насыпные грунты.

Рельеф площадки пересеченный, имеются лока. Абсолютные отметки поверхности составляют 222,30-199,20 м, с уклонами 0,03-0,12 в южном направлении, т.е. в сторону Верхнесалдинского пруда.

Вблизи юго-западного угла площадки (за ее юго-западом) протекает Безымянный ручей, а в юго-западной половине площадки – р. Мельничная.

2 очередь строительства

Территория проектируемого строительства свободна от застройки, занята светлого-хвойным лесом (сосна, ель), березами, кустарниками, лугами и болотами. В юго-западной и центральной части площадки смешанный лес, представленный хвойными и широколиственными деревьями, часто смешается лесными полянами и лугами.

На северо-западе участка лес переходит в труднопроходимый валенок, местами видны открытые окна воды. Следы в сторону северной границы площадки, нахо-

дится заросшее озеро, представляющее собой территорию, покрытую болотной растительностью большой мощности. Вдоль северной границы площадки, заросшее озеро заканчивается. Появляются высококорые деревья и кустарники. Торфяные отложения меняются на почвенно-растительный слой. Немного далее начинается другое болото, его граница болото-застаи: плотный невысокий кустарник и сразу за ним высокие сосны на кочках из мха. Ближе к восточной границе расположен открытый участок болота площадью около 30 га. Болото труднопроходимое, верхние слои отложений практически не держат, вода на уровне поверхности. Болота образовались в результате зарастания и заболачивания озера. По условиям питания (преимущественно атмосферное) болота верховые, мощность торфяной залежи колеблется от 6,0 м в центре болот до 1,5-0,5 м по окраинам болот, и 0,3 м на прилегающей к болотам заболоченной территории.

Абсолютные отметки поверхности составляют 225,70-214,50 м, основной уклон (0,002) в юго-восточном направлении, т.е. в сторону Верхнесалдинского пруда.

3.3 Гидрогеологическая характеристика

Район изысканий находится в пределах Тобольского артезианского бассейна области разрезания подземных вод грунтово-трещинного водоносного горизонта, приуроченного к трещиноватой зоне скальных грунтов и к остаточной трещиноватости в элювиальных образованиях. Питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, основной объем питания в весенне-осенний периоды.

1 очередь строительства

На момент производства работ в марте - начале апреля 2011 г. (период формирования весеннего минимума) установившийся статический уровень воды зафиксирован на глубине от 2,0 до 5,3 м в пониженной западной части площадки, и на глубине от 6,7 до 15,8 м на восточном участке с более высокими отметками рельефа. Условной границей между участками служат р. Мельничная, протекающая в субмеридиальном направлении. В целом поверхность водоносного горизонта повторяет рельеф дневной поверхности. В связи с тем, что зима 2010-2011 г. г. была малоснежная, количество осенних осадков было ниже нормы, а предшествующие годы были также засушливые, можно считать эти уровни минимальными и в многолетнем цикле. Максимальное естественное положение уровней в периоды весеннего максимума или во время затяжных осенних дождей по фоновым данным может превышать уровни, замеренные в период минимума, на 1,5-2,0 м.

2 очередь строительства

По особенностям литологического строения, а именно при глинистом характере вскрытого разреза, гидрогеологические условия второй площадки имеют некоторые отличия. Так скальные грунты различной степени выветрелости были вскрыты только отдельными сваями на глубине от 5,0- 8,0 м до 12,5 м, и появление воды на указанных глубинах фиксировалось на таких локальных участках.

В дальнейшем, при нормальной, а тем более при повышенной водности (по количеству атмосферного питания тем или иным лед), УГВ на глубине порядка 2 м может залегать на большей площади, чем при настоящих изысканиях. Предельными к этому являются небольшие уклоны в целом всей территории и слабая расчлененность рельефа. Такие условия определяют невысокую степень бед дренажными и поэтому, поверхностный сток талых и дождевых вод оказывается незначительным, какая-то часть влаги идет на испарение, и предположить можно считать, что большая часть атмосферного питания расходуется на инфильтрацию. Инфильтрация же талых вод при наличии в разрезе слабопроницаемых глинистых грунтов также затруднена, тем не менее, какая-то часть влаги в период снеготаяния просачивается на небольшую глубину от поверхности, и с течением времени на одних участках образовались линзы мелкогалечных глин, а на других – талая вода проникла на большую глубину.

На болотах и окружающих их заболоченных участках, грунтовые воды в весенне-летний и осенний периоды залегают на отметках дневной поверхности.

3.4 Инженерно-геологическая характеристика

Район строительства, согласно рекомендациям СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика» схематической карте климатического районирования для строительства, относится к климатическому району 1Б, к зоне нормальной влажности, климат континентальный, преобладает западное направление ветров.

Учитывая рельеф, геологические, гидрогеологические, санитарно-гигиенические условия и требования законодательства РФ, в границах ОЭЗ ППТ выделяются следующие территории:

- благоприятные для строительства;
- ограниченно благоприятные для строительства.

К территориям, благоприятным для строительства, отнесена большая часть проектируемой территории, характеризующаяся залеганием грунтовых вод на глубине более 2-2,5 м и уклонами, не требующими коренной перепланировки поверхности от 3%, до 50%.

- К территориям, ограниченно благоприятным для строительства, отнесены:
 - участки с уклонами поверхности менее 3%, и более 50%; Бессточные участки, с уклонами меньше 3%, распространенные в северо-западной части проектируемой территории, на участках местного понижения рельефа, участки с уклонами более 50%; преимущественно вблизи пойм рек;
 - заболоченные территории и болота, расположенные в северо-западной части проектируемой территории. Данные болота могут быть отнесены к верховому (моховому) типу, т.к. образованы на плоских водоразделах, где почва получает обильное питание за счет атмосферных осадков.

Использование ограниченно благоприятных территорий в целях строительства требует значительных затрат на проведение мероприятий по инженерной подготовке и данных территорий.

Согласно «Заключению об отсутствии (наличии) полезных ископаемых на испрашиваемом участке недр», выданному Департаментом по недородоиспользованию по Уральскому Федеральному округу («Уралнедра») Федерального агентства по недородоиспользованию («Роснедра») Министерства природных ресурсов РФ № 02-10/766 от 22.07.2011 г., на территории 1-ой очереди строительства ОЭЗ находится месторождение керামитовых глин «Верхнесалдинское 2», учтенное государственными балансом запасов и находящееся в нераспределенном фонде недр.

В соответствии с характеристической месторождение расположено в 2 км к юго-западу от г. Верхняя Салда, в 150 м к северу от шоссе/дороги города Верхняя Салда – Нижний Тагил. Месторождение разведано в 1960-1961 г. группой партий по строительству Уральского ГУ и перереценено в 1968 г. УГК треста «Роснедростройазвадк». Полезная толща представлена пластообразной залежью, несколько вытянутой в северо-западном направлении на 950 м при ширине до 450м. Толща состоит из двух слоев:

- верхняя часть – делювиальные глины бурого, желтоватого цветов мощностью 2,8 – 5,6 м;
- нижняя часть – элювиальные глины желтого цвета мощностью 0,4 – 3,5 м. Мощность полезной толщ изменяется в пределах 3,1 – 5,8 м (средняя – 3,7м). Отмечается сильная засоленность кепликами известняками включением.

Установлена тесная пригодность делювиальных и элювиальных глин месторождения для производства полнотелого и пустотелого кирпича.

Запасы кирпичных глин (делювиальных и элювиальных) утверждены ТКЗ (протокол №14 от 29.07.1961г.) в количестве 1345 тыс. м³. В границах ранее утвержденных ТКЗ запасы кирпичных глин были утверждены запасы делювиальных глин (протокол №26 от 13.05.1969г.) в количестве 1253 тыс. м³ в качестве сырья для производства керамзитовых и шликерным методом.

Месторождение разрабатывалось Верхнесалдинским комбинатом объемно-блочного домостроения с 1974г. Разработка была прекращена вследствие отказа землепользователей в предоставлении земельного отвода.

Балансовые запасы на 01.01.2004г. ориентировочно составили 830 тыс. м³. Согласно характеристике разработка месторождения целесообразна и запасы делювиальных глин месторождения рекомендуется списать с баланса керамзитового сырья.

Списание месторождения с баланса должно производиться в соответствии с «Инструкцией о порядке списания запасов полезных ископаемых с учета предприятия по добыче полезных ископаемых» (Федеральный горный и промышленный надзор России, постановление от 17.09.1997г. №28). Для этого необходимо провести обследование месторождения с выполнением технико-экономического расчета специализированной организацией и государственной экспертизой Министерства природных ресурсов.

4 Проектная организация территории

В основу проектных решений по организации территории ОЭЗ ППТ «Титановая долина» положены материалы Градостроительной концепции, рассмотренные и согласованные на заседании Наблюдательного совета ОЭЗ ППТ.

Проектная организация территории выполнена с учетом соблюдения следующих основных принципов:

- четкое функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта;
- создание рациональных производственных, транспортных и инженерных связей между ОЭЗ ППТ и территорией города Верхняя Салда;
- создание транспортной инфраструктуры ОЭЗ ППТ, имеющей удобные внешние выходы, а также разделение грузовых, автомобильных и пешеходных потоков внутри ОЭЗ ППТ;
- формирование общественно-делового центра и подцентров внутри производственной зоны;
- возможность осуществления строительства и ввода в эксплуатацию пусковыми комплексами или очередями;
- максимальный учет природного ландшафта в планировочном решении ОЭЗ ППТ.

Основные цели и задачи проекта планировки территории ОЭЗ ППТ состоят в следующем:

- добиться максимально эффективного использования проектируемой территории;
- сформировать оптимальную планировочную структуру промзоны, взаимосвязанную с планировочной структурой г. Верхняя Салда;
- привлечь инвестиционную привлекательность ОЭЗ ППТ.

Основным фактором, определяющим формирование функционально-планировочной структуры ОЭЗ ППТ, являлась организация внешних транспортных (железнодорожных и автомобильных) связей.

В разработанных ранее материалах Градостроительной концепции территории ОЭЗ ППТ рассматривались пять вариантов организации внешних транспортных коммуникаций. Так как в настоящее время территория ОЭЗ ППТ пересекает магистральная железная дорога, что противоречит ФЗ №116 от 22.07.2005 г. «Об особых экономических зонах РФ» в части нецелесообразности территории и нормативам проектирования

промышленных зон, то в первых четырех вариантах рассматривались варианты переноса железной дороги. В пятом варианте предлагалось сохранение магистральной железной дороги при внесении изменений в федеральное законодательство. Подробное описание объемов работ по вариантам и стоимостные показатели представлены в материалах Градостроительной концепции.

Оптимальным, с точки зрения положений Градостроительной концепции и проекта планировки территории ОЭЗ, был принят третий вариант организации внешних транспортных коммуникаций, основными решениями которого стали:

- перенос магистральной железной дороги за пределы ОЭЗ ППТ (вдоль существующей автодороги «г. Нижний Тагил – г. Нижняя Салда» (на участке деревня Северная – г. Верхняя Салда), с подключением к станции Ива;
- организация южного грузового обхода города Верхняя Салда с проектируемой автомобильной дороги регионального значения III категории, которая проходит вдоль границы территории округа;

4.1 Планировочная структура территории

Планировочная структура ОЭЗ ППТ «Титановая долина» формируется на базе планировочной структуры, заложенной в генеральном плане Верхнесалдинского городского округа, с учетом перспективы развития города и промышленно-коммунальной зоны, а также перспективы развития внешней и внутренней транспортной инфраструктуры.

Архитектурно-планировочная организация и структура ОЭЗ ППТ предусматривает:

- рациональное и эффективное использование ее территории в увязке с планировкой прилегающих территорий города;
- оптимальные производственные, транспортные и инженерные связи между существующей производственной зоной и жилыми территориями;
- рациональные пассажирские и пешеходные связи;
- возможность расширения отдельных предприятий и всей зоны в целом, а также осуществления строительства и ввода в эксплуатацию очередями;
- благоустройство и озеленение территории;
- организацию единой сети обслуживания трудящихся;
- предпочли для создания архитектурно-выразительной застройки в увязке с архитектурой прилегающих городских районов.

Основой формирования планировки территории ОЭЗ ППТ является функциональная организация и зонирование, предусматривающее использование отдельных участков промзоны по определенному назначению.

При планировке территории ОЭЗ ППТ учитывалась этапность освоения площадок. На первую очередь строительства предполагается освоение южного участка (1 площадка ОЭЗ ППТ); на вторую очередь строительства – северного участка (2 площадка ОЭЗ ППТ).

Исходя из возможностей территории, определенной для развития ОЭЗ ППТ, для формирования планировочной структуры принята линейно-глубинная схема планировки, которая позволяет организовать в южном и северном направлении от территории железнодорожных подъездных путей по три продольных планировочных панели.

Линейно-глубинная схема планировки является наиболее гибкой для размещения и расширения предприятий различного назначения, а также позволяет предусмотреть для четкого разделения железнодорожного, автомобильного грузового и легкового транспорта, разведения транспортных и людских потоков, зонирования территории по грузоемкости, трудоемкости, энергоемкости и санитарно-гигиеническим признакам.

Зона железнодорожного транспорта, размещенная в середине ОЭЗ ППТ, позволяет устраивать входы на предприятия, примыкающие непосредственно к этой зоне, а также на предприятия второго ряда.

Основные планировочные оси промзоны развиваются в меридиональном и широтном направлении. Территория ОЭЗ ППТ расчленена продольными магистралями на «клеты» – планировочные панели (8 панелей). Поперечными проездами и магистралями – на кварталы. Размеры глубины панелей – 250, 300, 450 м. Размеры кварталов – 250х350 м, 350х450 м. Средние глубины участков 4, 6, 8, 10, 15, 20 га. На территории промзоны имеются участки, площадь которых составляет от 30 до 80 га.

Главным планировочным стержнем, в меридиональном направлении, является автомобильная магистраль, вдоль которой планируется разместить также и основной коридор проектируемых инженерных сетей. Эту планировочную ось в широтном направлении пересекают продольные автомобильные дороги, имеющие выход на кольцевую автомобильную дорогу внутри периметра промзоны.

Для формирования оптимальной функционально-планировочной структуры ОЭЗ ППТ и организации внешних связей в увязке с планировочной структурой города Верхняя Салда, проектом планировки территории предложено решение, принятое в Градостроительной концепции и согласованное на заседании Наблюдательного совета ОЭЗ ППТ.

- перенос магистрального железнодорожного пути вдоль существующей автодороги «г. Нижний Тагил – г. Нижняя Салда» (на участке деревня Северная – г. Верхняя Салда), с подключением к станции Ива;
- организация южного грузового обхода города Верхняя Салда с проектируемой автодорогой регионального значения, которая проходит вдоль границы Верхнесалдинского городского округа.

Основные внешние транспортные связи ОЭЗ ППТ планируются с учетом очередности освоения территории промзоны.

На первую и вторую очереди строительства планируется организовать единый въезд грузового автотранспорта, следующего через зону таможенного терминала, на территорию ОЭЗ ППТ. Въезд грузового автотранспорта предусматривается с проектируемого южного грузового обхода, проходящего вдоль южной границы участка 1 очереди строительства. Въезд легковых автомобилей на территорию промзоны планируется с восточной стороны участка 1 очереди строительства с южного грузового обхода, следующего далее на промышленную зону г. Верхняя Салда.

С северо-западной стороны участка 2 очереди строительства планируется въезд и выезд грузового и легкового автотранспорта на территорию ОЭЗ ППТ с проектируемой автомобильной дороги II категории «Обход г. Верхняя Салда от 32 км автомобильной дороги «г. Нижний Тагил – г. Нижняя Салда» только в чрезвычайных и аварийных ситуациях.

В качестве временного варианта, на период строительства южного грузового обхода, проектом предлагается на 1 очередь строительства выполнить устройство въездов на территорию промзоны с существующей автомобильной дороги «г. Нижний Тагил – г. Нижняя Салда».

Организация подъездных (промышленных) железнодорожных путей предусматривается в коридоре существующей магистральной железной дороги МПС. Трассу существующего железнодорожного пути намечается вынести за пределы промышленной площадки. Железнодорожный обход предполагается организовать между существующей автодорогой «г. Нижний Тагил – г. Нижняя Салда» (на участке деревня Северная – г. Верхняя Салда) и южной границей ОЭЗ ППТ с подключением к станции Ива. Существующий на сегодняшний день магистральный путь ограничивается тупиком и сохраняется в качестве промтупи ОЭЗ ППТ.

Юго-восточная часть ОЭЗ ППТ граничит с существующей жилой застройкой и территорией, предлагаемой генеральным планом города Верхняя Салда, для развития жилой зоны. В связи с этим структура промзоны планировочно увязана с основными, как существующими, так и проектируемыми улицами и дорогами города.

Административно-деловой центр ОЭЗ ППТ, административно-общественный центр, а также административные центры предприятий размещены на территории южного участка вдоль одной из основных планировочных осей широтного направления. Здесь же намечается въезд на территорию промзоны легковых автомобилей. Административные центры предприятий северного участка также расположены вдоль продольных магистралей с преимущественным проездом легкового и пассажирского автотранспорта.

В проекте предусмотрено максимальное озеленение и благоустройство ОЭЗ, а также предполагается минимальное воздействие на окружающую среду с соблюдением параметров санитарно-защитных зон и применением прогрессивных технологий. Членение территории ОЭЗ ППТ учитывает возможное размещение производственных площадок различного размера, а также увеличение производственных площадей за счет объединения кварталов.

4.2 Функциональная организация и зонирование территории

Функциональная организация территории ОЭЗ ППТ выполнена с учетом санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований, а также очередности и сложности строительства.

- на территории ОЭЗ ППТ выделены следующие основные функциональные зоны:
 - зона предприятий основных производств;
 - зона транспортной инфраструктуры;
 - зоны общих объектов, включающие зону таможенных комплексов, зону подсобно-оптовых объектов (коммунальная зона);
 - зона общественно-деловая зона (зона общественных центров);
 - зона инженерной инфраструктуры;
 - санитарно-защитная зона;
 - зона рекреационного назначения.
- важное расположение функциональных зон и отдельных предприятий на территории ОЭЗ ППТ, как и на территории любого промышленного района, осуществляется по следующим основным признакам:
 - санитарно-гигиенические – степень выделяемых производственных вредностей и влияние одного предприятия на другое, а также на жилые территории;
 - грузоемкость предприятий, т.е. мощность грузовых потоков сырья и готовой продукции, что определяет степень тяготения предприятий к зоне внешнего транспорта;
 - трудоемкость, что формирует систему общественного транспорта, энергоемкость предприятий, пожаро- и взрывоопасность.

На момент разработки проекта планировки территории ОЭЗ ППТ информация о предприятиях-резидентах промзоны отсутствует. Функциональное зонирование территории выполнено с учетом положений Градостроительной концепции по созданию, организации и развитию территории ОЭЗ, которая содержит прогнозные данные о трудоемкости, энергоемкости, грузоемкости планируемых к размещению на площадке ОЭЗ ППТ предприятиях.

Согласно документам территориального планирования (схема территориального планирования Свердловской области, генеральный план Верхнесалдинского городского округа) на территории ОЭЗ ППТ «Титановая долина» рекомендуется размещение и развитие производственных объектов V-IV класса опасности (предприятия машиностроительной и металлургически промышленности и т.д.) с санитарно-защитными зонами 50 м и 100 м соответственно. При размещении площадок промышленных объектов на территории промзоны большое внимание уделялось воздействию промышленных объектов на существующую жил