

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОМСКА

от 9 июля 2012 года № 940-п

Об утверждении документации по планировке территории,
расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина –
граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе
города Омска

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Омска, Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городская округ город Омск Омской области», постановляю:

1. Утвердить документацию по планировке территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска, в составе:

- положения о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и межевании территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

- чертежа планировки территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

- чертежа межевания территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска разместить материалы утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Управлению информационной политики Администрации города Омска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Исполняющий обязанности
Мэра города Омска



Т.А. Вижевитова

ПОЛОЖЕНИЕ


о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и межевании территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска

I. Общие положения

Документация по планировке территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ТЭЦ-3 – в Советском административном округе города Омска (далее – проект планировки и проект межевания территории, проектируемая территория), подготовлена на основании Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее – Генеральный план), Плана реализации Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области на период до 2016 года, утвержденного постановлением Мэра города Омска от 8 мая 2008 года № 324-п «Об утверждении Плана реализации Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области на период до 2016 года» (далее – План реализации Генерального плана), а также Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актов города Омска.

Целями подготовки проекта планировки и проекта межевания территории являются обеспечение устойчивого развития соответствующей территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки и проект межевания территории являются основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и



строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных объектов.

II. Анализ современного использования проектируемой территории

Проектируемая территория располагается в Северной производственной зоне, которая в соответствии с Генеральным планом сохраняет свое приоритетное значение в развитии экономики города.

Территория Северной производственной зоны сформирована крупными объектами нефтехимических предприятий, предприятиями, являющимися источниками тепло- и энергообеспечения как промышленной зоны, так и прилегающих городских территорий, насыщена коммуникациями водоснабжения, водоотведения, объектов связи, а также телекоммуникациями, обеспечена развитой транспортной инфраструктурой для обеспечения производственных процессов (проспект Губкина, улица Комбинатская, железнодорожные пути).

Территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории является небольшой частью Северной производственной зоны, площадью 91,32 га, на которой расположены объекты производственно-коммунального назначения I, II, III классов опасности: теплоэлектроцентраль № 3 (далее – ТЭЦ-3) Омского филиала открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания № 11» (далее – ОАО «ТГК-11»), объекты открытого акционерного общества «Энергосервис», открытого акционерного общества Производственно-ремонтное предприятие «Омскэнергоремонт» и др.

Вся территория в границах проекта планировки и проекта межевания территории располагается в санитарно-защитной зоне нефтеперерабатывающих и нефтехимических предприятий Северной производственной зоны.

Территория пересечена множеством инженерных коммуникаций различного назначения в подземном и наземном исполнении. Вдоль проспекта Губкина проложены воздушные линии электропередач 110 кВ, связывающие понизительную станцию (далее – ПС) 110/6 кВ «Заводская», ПС 110/6 кВ «СК-1», ПС 110/10 кВ «СК-2».

Благоустройство промышленных и прилегающих к ним территорий представлено участками естественного ландшафта, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации.

При этом без учета охранных зон инженерных коммуникаций на территории расположены ряды гаражных боксов.

Развитие и обустройство производственных зон в настоящее время осуществляется в границах отдельных предприятий.

Существующий рельеф местности равнинный с абсолютными отметками поверхности от 126,75 м до 125,30 м, имеет уклон в северном направлении.

III. Основные положения проекта планировки и проекта межевания территории

Основные решения проекта планировки и проекта межевания территории приняты с учетом установленных Правилами землепользования и застройки ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект планировки и проект межевания территории выполнены с учетом сведений государственного кадастра недвижимости.

Проектируемая территория представлена одним планировочным элементом 10-1.6 с разграничением на 20 территорий с земельными участками по виду разрешенного использования с учетом сведений государственного кадастра недвижимости.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки и проекта межевания территории приняты с учетом Схемы развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Инженерное обеспечение объектов, расположенных в границах проектируемой территории, осуществляется за счет существующей инфраструктуры энергетического комплекса Северной производственной зоны, от существующих магистральных сетей с водоотведением в общегородскую канализационную сеть. Сброс ливневых стоков в границах проекта планировки и проекта межевания территории осуществляется по ливневой канализации диаметром 600, 800 мм, с последующим сбросом в существующий коллектор диаметром 1000 мм, проложенный вдоль улицы Нефтезаводская.

Проектом планировки и проектом межевания территории определены границы 20 земельных участков планировочного элемента, в том числе территория и границы земельных участков для планируемого размещения паропровода, обеспечивающего подачу пара на станцию «Комбинатская», расположенную за границами проектируемой территории.

Начинается участок надземной трассы паропровода от коллектора ТЭЦ-3 и заканчивается врезкой в существующий паропровод станции «Комбинатская».

Общая протяженность паропровода составляет 636,6 м.

Трасса проектируемого паропровода в границах проекта планировки и проекта межевания территории проходит:

- по территории ТЭЦ-3 по существующей эстакаде в пересечении с другими трубопроводами протяженностью 142 м, на высоких проектируемых опорах из металлоконструкций протяженностью 280 м;
- в полосе отвода железной дороги протяженностью 43 м;
- по неразграниченным землям протяженностью 171,6 м.



Трассировка проектируемого надземного паропровода проектом планировки и проектом межевания территории предусмотрена с учетом сохранения существующих сетей. В целях эксплуатации и сохранности паропровода предусмотрена охранная зона шириной 3 м и устройство проезда вдоль паропровода шириной 6 м.

Проектом планировки и проектом межевания территории определены земельные участки существующего и планируемого размещения инженерных коммуникаций, границы земельных участков для обеспечения сохранности, условий эксплуатации и ремонта существующих и планируемых инженерных коммуникаций в соответствии с действующими нормативами.

Проектом планировки и проектом межевания территории определены параметры охранных зон существующих инженерных коммуникаций в соответствии с действующими нормами и правилами:

- 1) сети самотечной канализации – 3 м в обе стороны от сети;
- 2) сети напорной канализации – 5 м в обе стороны от сети;
- 3) сети ливневой канализации – 3 м в обе стороны от сети;
- 4) сети водопровода – 5 м в обе стороны от сети;
- 5) сети электроснабжения – 1 м в обе стороны от сети;
- 6) сети высоковольтной воздушной линии:
 - до 1 кВ – 2 м в обе стороны от сети;
 - 35 кВ – 15 м в обе стороны от сети;
 - 150 кВ – 25 м в обе стороны от сети;
 - 300 – 400 кВ – 30 м в обе стороны от сети;
- 7) сети теплоснабжения – 3 м в обе стороны от сети;
- 8) сети газоснабжения – 2 м в обе стороны от сети;
- 9) сети кабелей связи – 2 м в обе стороны от сети.

Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим проспекту Губкина и улице Комбинатская, относящимся к категории «дороги в промышленных и коммунально-складских зонах».

В проекте планировки и проекте межевания территории использованы наименования улиц, установленные на момент их проектирования. Ширина улиц в пределах красных линий определена с учетом санитарно-гигиенических требований в зависимости от категории улиц и дорог, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических полос для прокладки подземных коммуникаций.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности населения на проектируемой территории предусмотрено максимально возможное озеленение свободных от застройки земельных участков с учетом существующих и планируемых линейных объектов: озеленение крупномерными посадками вдоль проспекта Губкина и улицы Комбинатская, кустарниками и газонами на прилегающих к предприятиям территориях, свободных от коммуникаций.



IV. Характеристики планируемого развития проектируемой территории

Общая площадь проектируемой территории определена по осям прилегающих улиц и составляет 91,32 га, в том числе:

- площадь озеленения – 4,03 га;
- площадь промышленных и прочих территорий – 82,58 га;
- площадь территории отвода железной дороги – 4,71 га.

Основные технико-экономические показатели принятых проектом планировки территории решений и параметров по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблице 1 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

Общий баланс территории по проекту межевания территории приведен в таблице 2 «Технико-экономические показатели проекта межевания территории».

Описание и обоснование параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития соответствующей территории, изложено в материалах по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Площадь элементов проектируемой территории	Итого
Территория	га			91,32
Площадь проектируемой территории – всего, в том числе:	га	сущ.	91,32	91,32
площадь зон производственно-коммунальных объектов I – II классов опасности	га	сущ.	64,93	64,93
площадь зон производственно-коммунальных объектов III класса опасности	га	сущ.	6,50	6,50
площадь зон производственно-коммунальных объектов IV – V классов опасности	га	сущ.	0,43	0,43
площадь иных зон	га	сущ.	14,19	14,47
		план.	0,28	
площадь территории отвода железных дорог	га	сущ.	4,71	4,71

Таблица 2

Технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее – сущ./план.)	Номер территории земельного участка планировочного элемента 10-1.6, установленный проектом межевания																				Итого
				ЗУ-1	ЗУ-2	ЗУ-3	ЗУ-4	ЗУ-5	ЗУ-6	ЗУ-7	ЗУ-8	ЗУ-9	ЗУ-10	ЗУ-11	ЗУ-12	ЗУ-13	ЗУ-14	ЗУ-15	ЗУ-16	ЗУ-17	ЗУ-18	ЗУ-19	ЗУ-20	
1	Площадь территории в границах проекта планировки и проекта межевания территории	га																						91,32
2	Площадь земельных участков, в том числе:	га		2,46	1,57	9,91	2,73	2,33	2,84	5,81	0,28	0,54	0,41	0,54	0,59	0,62	50,60	0,28	4,71	0,55	3,84	0,43	0,28	91,32
2.1	земельных участков линейных объектов и внутриквартальных проездов, проходов	га	сущ.	-	0,01	9,91	0,37	0,08	0,53	1,13	0,15	0,23	-	0,02	0,07	0,09	1,92	-	1,57	-	0,18	0,03	0,05	15,74
2.2	земельных участков физических и юридических лиц для строительства	га	сущ.	-	-	-	2,36	2,25	2,31	4,68	-	0,31	0,41	-	-	-	49,52	0,28	-	0,55	3,67	0,40	0,23	67,60
			план.	-	-	-	-	-	-	-	-	0,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее -- сущ./план.)	Номер территории земельного участка планировочного элемента 10-1.6, установленный проектом межевания																				Итого		
				ЗУ-1	ЗУ-2	ЗУ-3	ЗУ-4	ЗУ-5	ЗУ-6	ЗУ-7	ЗУ-8	ЗУ-9	ЗУ-10	ЗУ-11	ЗУ-12	ЗУ-13	ЗУ-14	ЗУ-15	ЗУ-16	ЗУ-17	ЗУ-18	ЗУ-19	ЗУ-20			
2.3	земельных участков для объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	га	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,52	0,52	0,53	-	-	3,14	-	-	-	-	4,71
2.4	земельных участков зон с особыми условиями использования (охранные, санитарно-защитные и иные)	га	сущ.	2,46	1,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,02