

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Омска
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

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

I. Общие положения

Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ОАО «ТЭЦ-3» - в Советском административном округе города Омска (далее – проект планировки территории, проект межевания, проектируемая территория), подготовлен 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 межевания территории, как вида документации по планировке территории, являются обеспечение устойчивого развития 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 межевания территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки и межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской Области от 30 сентября 2008 года 22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области» (далее – региональные градостроительные нормативы).

II. Анализ современного использования проектируемой территории

В соответствии с Генеральным планом проектируемая территория располагается в Северной производственной зоне.

Северная производственная зона сохраняет свое приоритетное значение в принятии решений по диверсификации экономики города развития города.

Территория Северной производственной зоны имеют высокие градостроительные характеристики:

- наличие нетронутых хозяйственным освоением земельных участков;
- нахождение на территориях зон и вблизи них источников тепло- и энергообеспечения, водоснабжения и водоотведения, объектов связи и телекоммуникаций, имеющих свободные мощности, а также наличие развитой транспортной инфраструктуры (автодороги, железнодорожные пути);
- выгодное транспортно-географическое положение по отношению к действующим промышленным центрам Омской области и соседним регионам.

Вместе с тем состояние инженерной и транспортной инфраструктуры Северной производственной зоны в целом не в полной мере отвечает требованиям по обеспечению деятельности производственных комплексов, требуется строительство и реконструкция тепловых и электрических генерирующих мощностей и сетевой инфраструктуры, газо- и водопроводов, канализационных коллекторов и насосных станций, железнодорожных подъездных путей, автодорог, телефонных станций.

Территория в границах проекта планировки и межевания территории является небольшой частью Северной производственной зоны, площадью 95 га, на которой расположены объекты производственно-коммунального назначения I, II, III классов опасности: теплоэлектроцентраль 3 (далее ТЭЦ-3) открытого акционерного общества (далее ОАО) «Теплогенерирующая компания № 11», далее (ТГК-11) ОАО «Энергосервис», ОАО Производственно-ремонтное предприятие «Омскэнергоремонт» и др.).

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

Благоустройство промышленных и прилегающих к ним территорий представлено участками естественного ландшафта, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации. Территория пересечена множеством инженерных коммуникаций различного назначения в подземном и наземном исполнении, воздушные линии электропередач 110 кВ, связывающие ПС 110/6 кВ «Заводская», ПС 110/6 кВ «СК-1», ПС 110/10 кВ «СК-2».

При этом без учета охранных зон инженерных коммуникации 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 до 125,30, имеет уклон в северном направлении.

III. Основные положения проекта планировки и межевания территории

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

- экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений.

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом сведений государственного кадастра.

Проектируемая территория представлена одним планировочным элементом 10-6.1, с разграничением на 20 земельных участков по виду использования с учетом кадастровых сведений.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки и 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 Советской водопроводной станции, с водоотведением в общегородскую канализационную сеть. Сброс ливневых стоков в границах проекта планировки и 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 межевания территории определены границы 20-ти земельных участков планировочного элемента, в том числе территория и границы земельных участков для планируемого размещения паропровода, обеспечивающего пароснабжением промывочно-пропарочную станцию «Комбинатская», расположенную за границами проектируемой территории.

Начинается участок надземной трассы паропровода от коллектора СП «ТЭЦ-3» Омского филиала ОАО «ТГК-11» и заканчивается врезкой в существующий паропровод станции «Комбинатская».

Общая протяженность паропровода составляет 636,6 м.

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

- по территории предприятия СП «ТЭЦ-3» по существующей эстакаде совместно с другими трубопроводами, протяженностью 142 м., на высоких проектируемых опорах из металлоконструкций протяженностью 280 м.;

- в полосе отвода железной дороги, протяженностью 43 м.;

- по незастроенной территории Советского административного округа города Омска, протяженностью 171,6 м.

Трассировка проектируемого надземного паропровода проектом планировки и 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 межевания территории определены земельные участки размещения 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 межевания территории определены параметры охранных зон существующих инженерных коммуникаций в соответствии с действующей нормативно-правовой документацией:

- сети самотечной канализации – 3 м в обе стороны от сети;
- сети напорной канализации – 5 м в обе стороны от сети;
- сети ливневой канализации – 3 м в обе стороны от сети;
- сети водопровода – 5 м в обе стороны от сети;
- сети электроснабжения – 1 м в обе стороны от сети
- 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.
- сети теплоснабжения – 3 м в обе стороны от сети;
- сети газоснабжения – 2 м в обе стороны от сети;
- сети кабелей связи – 2 м в обе стороны от сети.

Проектом планировки территории предусматривается реконструкция существующих транспортных связей. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим улицам и дорогам следующих категорий:

- дороги в промышленной и коммунально-складских зонах: улица Губкина, улица Комбинатская.

Проектом планировки и межевания территории учтено размещение линии метрополитена по улице Губкина с размещением двух станций: «Нефтекомбинатская» и «Завод СК».

В проекте планировки и межевания территории использованы наименования улиц, установленные на момент его проектирования и утверждения. 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 проектом планировки предусмотрено максимально возможное озеленение свободных от застройки земельных участков с учетом существующих и планируемых линейных объектов: озеленение крупномерными посадками вдоль улиц Губкина и Комбинатская, с посадкой кустарников и газонов на прилегающих к предприятиям территориях, свободным от коммуникаций.

III. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории определена по осям прилегающих улиц и составляет 95,09 том числе:

- площадь озеленения – 4,02 га;
- площадь промышленных и прочих территорий – 86,36 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 приведен в таблице № 2 «Технико-экономические показатели планировочного элемента».

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

Таблица № 1

«Основные технико-экономические показатели проекта планировки
территории»

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее - сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры 10-1.6	Итого
1.	Территория				95,09
1.1	Площадь проектируемой территории, всего, в том числе:	га	сущ.	95,09	95,09
	площадь зон производственно-коммунальных объектов I-II классов опасности	га	сущ.	66,23	66,23
	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.	16,94	17,22
			план.	0,28	
	Площадь территории отвода железных дорог	га	сущ.	4,71	4,71

Таблица № 2

Технико-экономические показатели планировочного элемента

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Номер земельного участка планировочного элемента 10-1.6																				Итого
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Площадь территории в границах проекта планировки и межевания территории	га																					95,09
2	Площадь территории планируемых земельных участков, в том числе:	га	2,46	1,57	12,38	2,73	2,33	2,84	5,81	0,28	0,54	0,41	0,54	0,59	0,62	51,90	0,28	4,71	0,55	3,84	0,43	0,28	95,09
2.1	-территории земельных участков линейных объектов и внутриквартальных проездов, проходов	га	-	0,01	12,38	0,37	0,08	0,53	1,13	0,15	0,23	-	0,02	0,07	0,09	2,38	-	1,57	-	-	0,03	0,05	19,09
2.2	-территории земельных участков, для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	га	-	-	-	2,36	2,25	2,31	4,68	0,13	0,31	0,41	-	-	-	49,52	0,28	-	0,55	3,84	0,40	0,23	67,27

