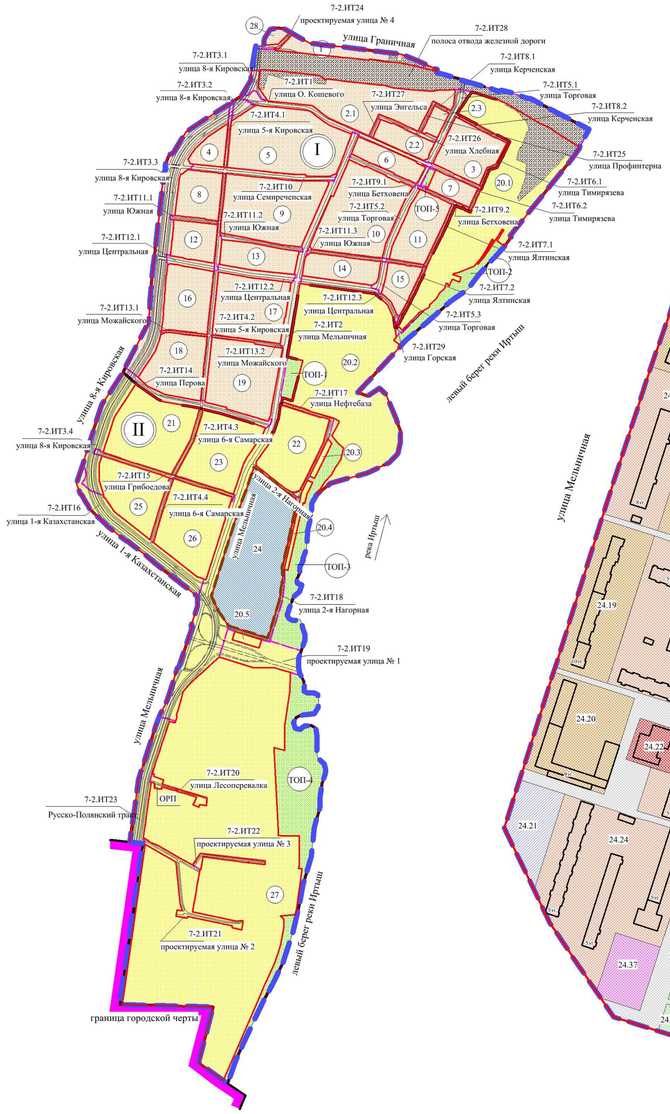
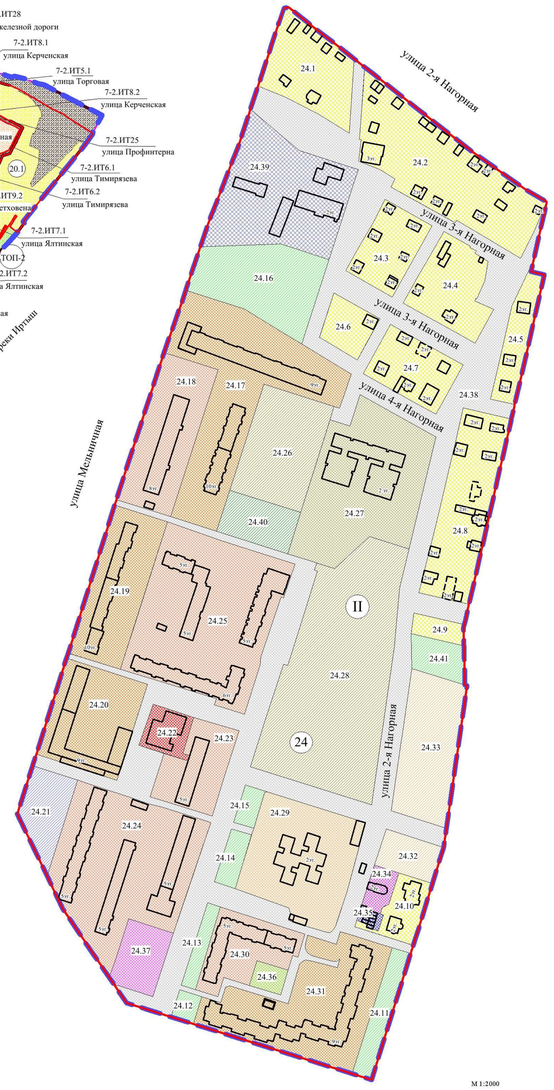
Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной в границах: улица Граничная – левый берег реки Иртыш – граница городской черты – улица Мельничная – улица 1-я Казахстанская – улица 8-я Кировская – в Кировском административном округе города Омска в границах элемента планировочной структуры № 24 планировочного района II

Схема расположения границ проектирования и элементов планировочной структуры проекта планировки территории, расположенной в границах: улица Граничная – левый берег реки Иртыш – граница городской черты – улица Мельничная – улица 1-я Казахстанская – улица 8-я Кировская – в Кировском административном округе города Омска



Чертеж планировки территории



Условные обозначения

- зона размещения магазинов, объектов делового управления, объекта оказания услуг связи
- зона размещения объекта дошкольного образования
- зона размещения индивидуальной жилой застройки
- зона размещения многоквартирной малоэтажной жилой застройки
- зона размещения среднеэтажной жилой застройки
- зона размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
- зона размещения объекта ремонта автомобилей, автомобильной мойки, объекта общественного питания объекта заправки транспортных средств
- зона размещения культового сооружения
- зона планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки
- зона размещения линейных объектов (проезды, инженерные коммуникации)
- зона планируемого размещения площадки для занятий спортом
- зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, благоустройства
- зона планируемого размещения объекта здравоохранения
- зона планируемого размещения объекта:
- зона планируемого размещения объекта: дополнительного разования, обеспечение
- зона размещения площадки для занятий с
- граница проекта планировки территории
- красные линии
- II — номер планировочного района
- 24 — номер элемента планировочной структуры
- 24.1 — номер зоны по экспликации
- существующие здания, строения, сооружения

Экспликация зон элемента планировочной структуры № 24

№ планировочного района	№ элемента планировочной структуры	№ зоны	Наименование зоны
II	24	24.1	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.2	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.3	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.4	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.5	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.6	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.7	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.8	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.9	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.10	Квартал объектов индивидуального эжилищного строительства
		24.11	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.12	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.13	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.14	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.15	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.16	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство
		24.17	Зона размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, занятий спортом в помещениях, ветеринарного обслуживания, магазинами
		24.18	Зона размещения среднеэтажной жилой застройки с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, магазинами
		24.19	Зона размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, дошкольного образования, коммунального обслуживания, магазинами
		24.20	Зона размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, амбулаторно-поликлинического обслуживания, магазинами
		24.21	Зона планируемого размещения объекта хранения автотранспорта
		24.22	Зона размещения объекта делового обслуживания, магазина
		24.23	Зона размещения среднеэтажной жилой застройки
		24.24	Зона размещения среднеэтажной жилой застройки с магазинами
		24.25	Зона размещения среднеэтажной жилой застройки с объектом социального обслуживания населения
		24.26	Зона планируемого размещения объекта дошкольного образования
		24.27	Зона размещения объекта дошкольного образования
		24.28	Зона планируемого размещения объекта начального общего среднего образования
		24.29	Зона размещения многоквартирной жилой застройки малой этажности
		24.30	Зона размещения среднеэтажной жилой застройки
		24.31	Зона размещения многоквартирной жилой застройки (высотная зстройка) с объектами делового обслуживания
		24.32	Зона планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки
		24.33	Зона планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки
		24.34	Зона размещения культового сооружения
		24.35	Зона размещения объектов хранения автотранспорта
		24.36	Зона размещения площадки для занятий спортом
		24.37	Зона планируемого размещения объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания
		24.38	Зона размещения линейных объектов (проезды, инженерные коммуникации)
		24.39	зона размещения объекта ремонта автомобилей, автомобильной мойки, объекта общественного питания объекта заправки транспортных средств
		24.40	Зона размещения площадки для занятий спортом
		24.41	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания, блоустройство

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Примечание:
1. Заказчик: общество с ограниченной ответственностью "Форум Дом".
2. Разработчик: общество с ограниченной ответственностью "Кадастр Групп".
3. Проект планировки территории выполнен на топографической съемке масштаба 1:500

Условные обозначения

- граница проекта планировки территории
- красные линии
- II — номер планировочного района
- 24 — номер элемента планировочной структуры
- 1.1 — номер зоны по экспликации
- территории индивидуальной жилой застройки
- территории многоквартирной жилой застройки
- территории объектов образования
- детские площадки
- площадки для занятий спортом
- благоустройство территорий
- улицы, проезды
- существующие объекты административно-делового и общественного назначения
- планируемые объекты образования, обеспечения занятий спортом в помещениях
- планируемые объекты здравоохранения
- объекты дорожного сервиса
- существующие многоквартирные жилые дома
- планируемые многоквартирные жилые дома
- существущие индивидуальные жилые дома
- планируемые индивидуальные жилые дома
- планируемые объекты хранения автотранспорта, магазины
- культовые сооружения
- объекты коммунального обслуживания
- хозяйственные строения

Экспликация зданий и сооружений

№ по экспликации	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, занятий спортом в помещениях, ветеринарного обслуживания, магазинами	существ.
2	Многоквартирный жилой дом с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, магазинами	существ.
3	Многоквартирный жилой дом с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, дошкольного образования, коммунального обслуживания, магазинами	существ.
4	Многоквартирный жилой дом с объектами делового обслуживания, бытового обслуживания, амбулаторно-поликлинического обслуживания, магазинами	существ.
5	Объект хранения автотранспорта	проект
6	Многоквартирный жилой дом с объектом делового обслуживания, магазином	существ.
7	Многоквартирный жилой дом с магазинами	существ.
8	Многоквартирный жилой дом с объектом социального обслуживания населения	существ.
9	Объект дополнительного образования (клуб для детей и молодежи) на 50 мест, объект обеспечения занятий спортом в помещениях на 10 мест	проект
10	Объект дошкольного образования	существ.
11	Объект начального и среднего общего образования на 1122 мест	существ.
12	Объект амбулаторно-поликлинического обслуживания	проект
13	Многоквартирный жилой дом с объектами делового обслуживания	существ.
14	Культовое сооружение	существ.
15	Заправка транспортных средств	существ.
16	Объект общественного питания	существ.
17	Автомобильная мойка	существ.
18	Площадка для занятий спортом	проект

ПОЛОЖЕНИЕ
об очередности планируемого развития территории элемента планировочной структуры № 24 планировочного района II проекта планировки территории, расположенной в границах: улица Граничная – левый берег реки Иртыш – граница городской черты – улица Мельничная – улица 1-я Казахстанская – улица 8-я Кировская – в Кировском административном округе города Омска

Условные обозначения

- граница утвержденного проекта планировки территории
- граница проекта планировки территории
- граница городской черты
- красные линии
- граница планировочного района
- граница элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал)
- граница элемента планировочной структуры (территория общего пользования)
- граница элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- дороги
- перспективное направление подхода к мосту через реку Иртыш
- I планировочный район
- II планировочный район
- полоса отвода железной дороги
- ОРП — отстойно-разворотная площадка общественного пассажирского транспорта
- проектируемая территория
- II — номер планировочного района
- 24 — номер элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал)
- ТОП-1 — номер элемента планировочной структуры (территория общего пользования)
- 7-2.ИТ1 — номер элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)

Внесение изменений в проект планировки территории, расположенной в границах: улица Граничная – левый берег реки Иртыш – граница городской черты – улица Мельничная – улица 1-я Казахстанская – улица 8-я Кировская – в Кировском административном округе города Омска в границах элемента планировочной структуры № 24 планировочного района II (далее – проектируемая территория) выполняется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития проектируемой территории.

Объекты, включенные в Программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Омск Омской области на 2016 – 2025 годы, утвержденную Решением Омского городского Совета от 16 декабря 2015 года № 404 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Омск Омской области на 2016 – 2025 годы», в границах проектируемой территории отсутствуют.

Развитие проектируемой территории планируется в несколько этапов:
1) строительство объекта хранения автотранспорта;
2) вынос сетей инженерно-технического обеспечения, попадающих в зону строительства объектов дошкольного и начального и среднего общего образования, объектов капитального строительства;
3) строительство объектов улично-дорожной сети;
4) строительство объекта начального и среднего общего образования на 1122 мест;
5) строительство объекта здравоохранения;
6) строительство спортивного зала на 10 мест;
7) строительство спортивной площадки на 10 мест;
8) строительство объекта дополнительного образования (клуб для детей и молодежи) на 50 мест;
9) строительство блокированной жилой застройки.

В рамках каждого этапа освоения проектируемой территории предусматриваются следующие мероприятия:
- проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- архитектурно-строительное проектирование;
- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- получение разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Цель и задачи разработки проекта планировки территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры № 24 планировочного района II проекта планировки территории.

Проект планировки территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных объектов.

Цели проекта планировки:
- установление для зоны размещения объектов строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524 наименования «зона планируемого размещения объекта хранения автотранспорта».

Задачи проекта планировки:
- корректировка наименований зон элемента планировочной структуры 24 с учетом фактического землепользования и Правил землепользования и застройки города Омска;
- уточнение границ зон существующих и планируемых к строительству объектов капитального строительства в границах проектирования.

Современное использование территории

Проектируемая территория находится в Кировском административном округе города Омска и расположена в границах: улица Мельничная – улица 2-я Нагорная – левый берег реки Иртыш.

. Площадь проектируемой территории (элемент планировочной структуры № 24 планировочного района II) составляет 13,86 га.

Проектируемая территория является жилым микрорайоном, застроенным многоквартирными жилыми домами 3-10 этажей по улице Мельничной, существующей индивидуальной жилой застройкой по улице 2-я Нагорная с объектами обслуживания и является застроенной на 80 процентов.

В границах проектирования расположены в том числе: культовое сооружение, объект дошкольного образования. объекты, делового управления, социального обслуживания населения, объекты связи, магазины.

Незастроенные территории расположены в центральной, южной и восточных частях проектируемой территории и планируются соответственно для строительства объекта дошкольного образования, объекта начального и среднего общего образования, для объекта здравоохранения, блокированной жилой застройки,

В границах проектирования установлены зоны с особыми условиями использования территорий, учтенные в ЕГРН. Проектируемая территория, полностью попадает в границу зоны влияния Омского аэропорта.

В границах проекта планировки территории расположен объект регионального значения - объект начального и среднего общего образования на 1122 мест.

В границах проекта планировки территории расположены объекты инженерной инфраструктуры:

- объект регионального значения линия электропередач, планируемая к ликвидации;
- объект местного значения канализация самотечная, существующая;
- объект регионального значения газопровод распределительный, высокого давления, существующий,
- автоматическая телефонная станция, существующая.
- объект местного значения канализация дождевая, самотечная, закрытая планируемая к размещению

Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

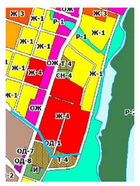
Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом «Карт планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования городской округ город Омск Омской области в области трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры», утвержденные в составе Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области (далее – Генеральный план).

Размещение перспективных инженерных коммуникаций для конкретных потребителей возможно в границах автомобильных дорог общего пользования и в границах застроенных и подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами.

В район проектируемой территории расположены:

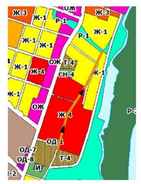
- объект регионального значения линия электропередач, существующая, планируемая к ликвидации;

линия электропередач, планируемая к ликвидации



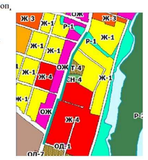
- объект местного значения канализация самотечная, существующая

канализация самотечная, существующая



- объект регионального значения газопровод распределительный, высокого давления существующий

газопровод распределительный, высокого давления существующий



- автоматическая телефонная станция, существующая.

АТС — автоматическая телефонная станция, существующая

- объект местного значения канализация дождевая, самотечная, закрытая планируемая к размещению

канализация дождевая, самотечная, закрытая, планируемая

Предусмотреть вынос сетей инженерно-технического обеспечения, попадающих в зону строительства объекта начального и среднего общего образования, других объектов капитального строительства в границах проектируемой территории.

8. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории

Основные решения по развитию территории приняты на основании положений Генерального плана с учетом регламентов и ограничений для использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 22.03.2017 № 519, проекта планировки территории, утвержденного постановлением Администрации города Омска то 07.08.2012 № 1035-п, фактического землепользования.

Объемно-планировочное решение в границах проектируемой территории в целом сохраняется в связи с её застроенностью и предусматривает:
- установление для зоны размещения объектов строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:190140:3524 наименования «зона планируемого размещения объекта хранения автотранспорта, магазина».
- корректировку наименований зон элемента планировочной структуры 24 с учетом фактического землепользования и Правил землепользования;
- уточнение границ зон существующих и планируемых к строительству объектов капитального строительства в границах проектирования, в том числе зоны планируемого размещения объекта здравоохранения до площади 0,3 га;
- корректировку границ объектов жилищного строительства с учетом фактического землепользования.
- установление границ территорий общего пользования.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории. В границах проектирования расположен объект местного значения – объект дошкольного образования на 455 мест

В границах проектируемой территории планируются к строительству:
объект регионального значения – объекта здравоохранения;
объекты местного значения :
- общеобразовательная школа вместимостью 1122 мест
- спортивный зал на 10 мест;
- спортивная площадка на 10 мест;
- объект дополнительного образования (клуб для детей и молодежи) на 50 мест;

Обоснование очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается поэтапное развитие проектируемой территории:
1) строительство объекта хранения автотранспорта, магазина;
2) вынос сетей инженерно-технического обеспечения, попадающих в зону строительства объектов дошкольного и начального и среднего общего образования, объектов капитального строительства;
3) строительство объектов улично-дорожной сети;
4) строительство объекта начального и среднего общего образования на 1122 мест;
5) строительство объекта здравоохранения;
6) строительство спортивного зала на 10 мест;
7) строительство спортивной площадки на 10 мест;
8) строительство объекта дополнительного образования (клуб для детей и молодежи) на 50 мест;
9) строительство блокированной жилой застройки.

В рамках каждого этапа освоения проектируемой территории предусматриваются следующие мероприятия:
- проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- архитектурно-строительное проектирование;
- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- получение разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.