

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

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах улиц Комбинатская – Губкина в Советском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах улиц Комбинатская – Губкина в Советском административном округе города Омска (далее – проект планировки территории, проект планировки), подготовлен на основании Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25 июня 2007 года № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее – Генеральный план), 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», распоряжения директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 3 марта 2016 года № 404 «О подготовке документации по планировке некоторых частей территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», распоряжения директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 7 сентября 2016 года № 2111 «О подготовке документации по планировке территории, расположенной в границах: улица Комбинатская – проспект Губкина – граница территории ОАО «ТЭЦ-3» в Советском административном округе города Омска», 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 являются обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление красных линий.

Проект планировки служит основой для разработки проектов межевания территории, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства 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. Современное использование проектируемой территории

Проектируемая территория в границах проекта планировки территории составляет 16,2 гектара.

В соответствии с СП 131.13330.2012. Свод правил «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*» данная территория по климатическому районированию для строительства относится к I климатическому району, к подрайону IV с резко выраженным континентальным режимом.

Согласно карте общего сейсмического районирования (ОСР – 97) территории Российской Федерации сейсмичность в городе Омске составляет 5 баллов (карта В) шкалы MSK-64 – участок проектирования к сейсмоопасным не относится.

Оценка выбранной под строительство территории размещения линейного объекта, на основе проведенного анализа инженерно-геологических, строительно-климатических и почвенных условий по степени пригодности для размещения линейного объекта, характеризует территорию следующим образом:

- уклон местности составляет не более 20 %;
- глубина залегания грунтовых вод не выше 0,5 м, однако, при проектировании и ведении работ по строительству линейных объектов необходимо учитывать возможность морозной пучинистости, эрозии и заболачивания существующих грунтов в условиях их водонасыщенного состояния;
- затопляемость участка не чаще одного раза в 25 лет;
- овраги глубиной более 3 м отсутствуют;
- существующие неблагоприятные природно-климатические условия не являются существенным ограничением.

Результаты анализа существующих естественных условий территории свидетельствуют о возможности размещения линейных объектов. Участок проектирования относится к пригодным территориям.

Согласно материалам Государственного кадастра недвижимости, а также материалам Генерального плана, в границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и охранные зоны объектов культурного наследия.

При проектировании учтены пункты полигонометрии №№ 1747, 5521, 5852, 5691 и пункт триангуляции «Железная».

III. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории выполнено с учетом исторически сложившейся планировочной структуры, наличия существующей застройки, инженерных коммуникаций и их технических зон, а также с учетом перспективы развития застроенных территорий.

Планировочные элементы расположены в планировочном районе 10.1 и представляют собой территории общего пользования в границах красных линий улицы Комбинатская и проспекта Губкина.

Территория общего пользования включает в себя проезжую часть улиц общего пользования, примыкания и съезды с проезжей части, места доступа к объектам капитального строительства вне красных линий и участки природного или благоустроенного ландшафта – территории, которыми может пользоваться неограниченный круг лиц, и выделяются участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения – доступ к которым разрешен физическим и юридическим лицам, связанным с эксплуатацией и функционированием вышеуказанных объектов.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

До начала освоения участков, отведенных под новое строительство, а также территорий, подлежащих упорядочению и дальнейшему благоустройству, как элементов планировочной структуры в границах планировочного района, необходимо выполнить комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории, включающий в себя:

- организацию поверхностного стока и отвода его по существующим и проектируемым ливневым сетям на очистные сооружения;
- защиту территорий с высоким уровнем грунтовых вод от подтопления.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается строительство новых участков ливневой канализации.

V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана. Настоящим проектом не предусматривается реконструкция существующих транспортных связей и строительство новых дорог.

Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующей улице и дороге следующей категории – дорога в промышленных и коммунально-складских зонах:

- протяженность – 3 км;
- ширина дорожного полотна – 8 м;
- вид покрытия – асфальт.

Существующая ширина дорожного полотна соответствует нормативным параметрам таблицы 9 СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

В проекте планировки проектируемой территории использованы наименования улиц, установленные на момент проектирования и утверждения документации.

VI. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты в проекте планировки с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технической зоны (зоны с особыми условиями использования), указанной на чертеже планировки территории, расположенной в границах улиц Комбинатская – Губкина в Советском административном округе города Омска определена:

- кабельная линия 110 киловольт – 1 м в обе стороны от сети.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 16,2 гектара, в том числе:

- площадь элементов планировочной структуры – 16,2 гектара;
- зона городского наземного транспорта – 15,7 гектара;
- зона размещения полосы отвода железной дороги – 0,5 гектара.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения.

Настоящим проектом планировки территории предусматривается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в обобщенном виде представлены в Таблице 1.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ. / план.)	Значение
1	Общая площадь земель в проектных границах	гектар	сущ.	16,2
1.1	Зона городского наземного транспорта, в том числе:	гектар	сущ.	15,7
1.1.1	Площадь территорий улиц и дорог	гектар	сущ.	2,1
1.1.2	Площадь, занятая инженерными сетями и сооружениями	гектар	сущ.	4,5
			план.	0,6
1.1.3	Площадь озеленения	гектар	сущ.	8,5
1.2	Зона размещения полосы отвода железной дороги	гектар	сущ.	0,5