

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

02.10.2020

№ 108-н

г. Омск

Об утверждении проекта планировки территории объекта регионального значения «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)»

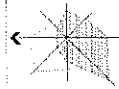
В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 18.9 статьи 3 Закона Омской области «О регулировании градостроительной деятельности в Омской области», постановлением Правительства Омской области от 19 августа 2009 года № 156-п «Об утверждении Схемы территориального планирования Омской области», Генеральным планом муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденным Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43, приказываю:

Утвердить проект планировки территории объекта регионального значения «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)» (далее – объект), в том числе:

- 1) Чертеж планировки территории объекта (приложение 1 к настоящему приказу);
- 2) Положение о характеристиках планируемого развития территории объекта (приложение 2 к настоящему приказу);
- 3) Положение об очередности планируемого развития территории объекта (приложение 3 к настоящему приказу).

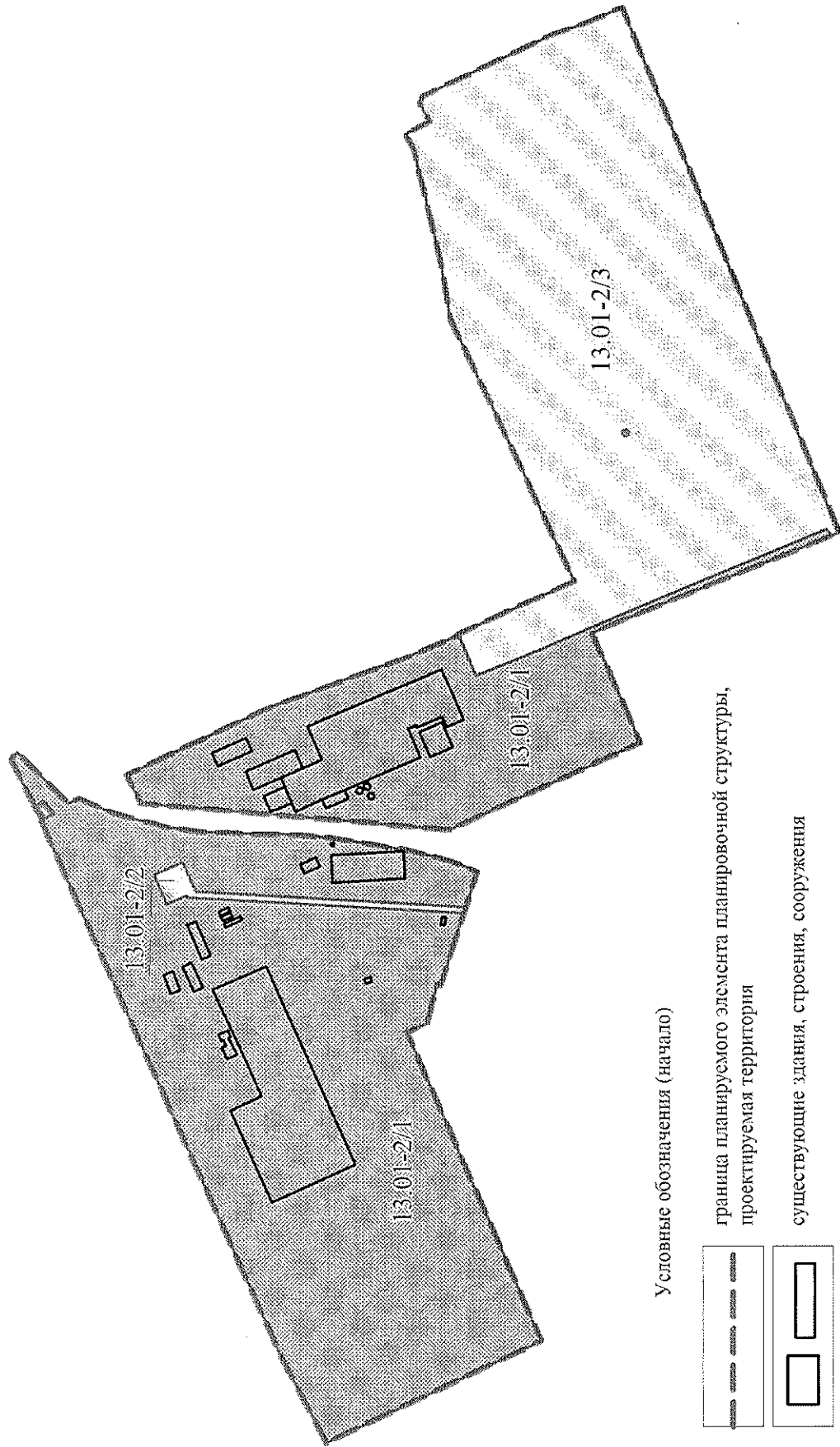
Министр

А.А. Заев



Чертеж планировки территории объекта регионального значения
«Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)»

Приложение № 1
к приказу Министерства строительства,
транспорта и дорожного хозяйства
Омской области
от 08.10.2020 № 108-12



Условные обозначения (начало)

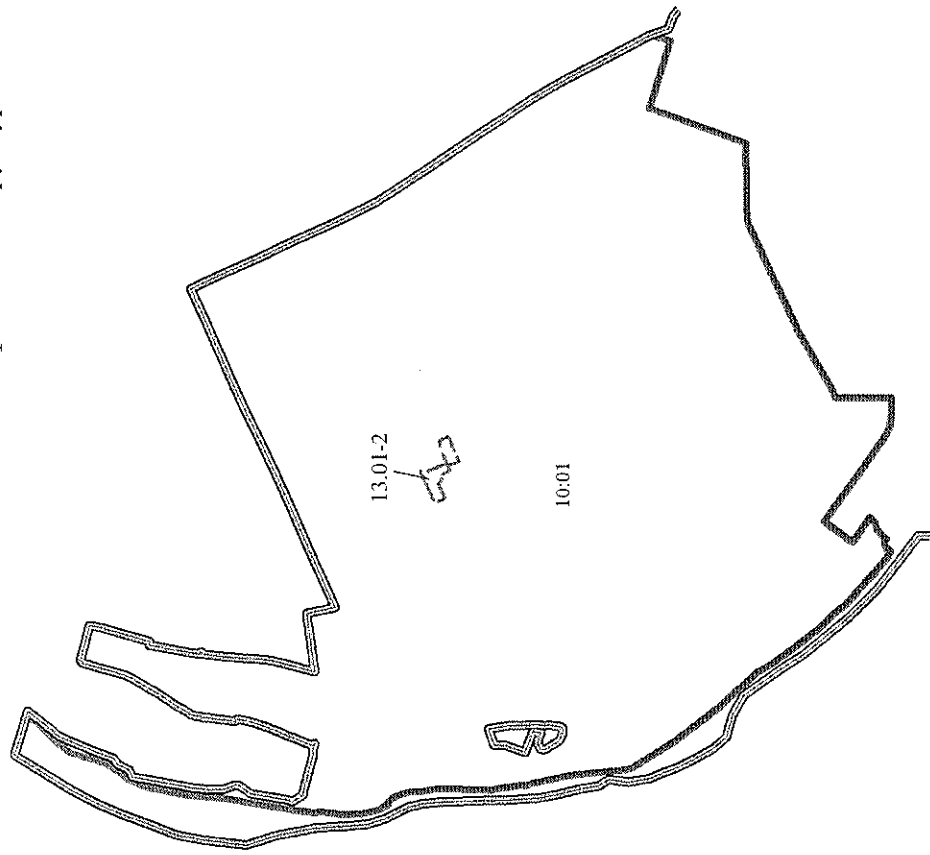
	граница планируемого элемента планировочной структуры, проектируемая территория
	существующие здания, строения, сооружения
	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	зона размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности
	зона планируемого размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности
	зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания

13.01-2/1 номер зоны по экспликации

Экспликация

№ эл-та план. струк.	№ зоны	Наименование зоны
13.01-2	13.01-2/1	Зона размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности
	13.01-2/2	Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания
	13.01-2/3	Зона планируемого размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности

Схема элементов планировочной структуры



Условные обозначения (окончание)

	граница муниципального образования городской округ Омск Омской области
	граница планировочного района согласно Генеральному плану муниципального образования городской округ Омск Омской области
10:01	номер планировочного района согласно Генерального плана муниципального образования городской округ Омск
13.01-2	номер планируемого элемента планировочной структуры, установленного проектом планировки территории

ПОЛОЖЕНИЕ
о характеристиках планируемого развития территории объекта
регионального значения «Особая экономическая зона
промышленно-производственного типа
«Авангард», территория 2 (13.01-2)»

I. Общие положения

Проект планировки территории объекта регионального значения «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)» (далее – проект планировки территории, проектируемая территория), подготовлен на основании распоряжения Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 7 сентября 2020 года № 295-рп, схемы территориального планирования Омской области, утвержденной постановлением Правительства Омской области от 19 августа 2009 года № 156-п, 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», 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 территории являются обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории 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 строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 8 июля 2019 года № 1-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области».

Подготовка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в Омской области (МСК-55).

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах проектируемой территории отсутствуют.

II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 17,03 га в том числе:

- 1) зона размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности – 10,14 га;
- 2) зона планируемого размещения объектов производственной деятельности и строительной промышленности – 6,77 га;
- 3) зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания – 0,12 га.

III. Современное использование проектируемой территории

Проектируемая территория в границах проекта планировки территории площадью 17,03 га расположена в северной части на правом берегу реки Иртыш в городе Омске Омской области в производственной зоне.

Наиболее характерными особенностями Омской области, расположенной в умеренных широтах северного полушария, являются сравнительная суровость и континентальность климата. Зимний период продолжительный с низкими температурами. Средняя температура января – минус 19-20 С°, июля – плюс 17-18 С° в северной части, плюс 19 С° – на юге. Распределение осадков происходит неравномерно: на севере – 400-500 мм, на крайнем юге области – менее 300 мм. Среднее многолетнее годовое количество осадков для большей части территории области составляет 300 - 400 мм в год. В течение всего года и в холодный период в данном районе преобладают ветры юго-западного направления, в теплый период – западного. Средняя годовая скорость ветра составляет 2,6 м/с. Средние месячные скорости ветра изменяются в пределах 2,2-3,2 м/с. Наименьшие скорости ветра наблюдаются в августе, сентябре.

В границах проектируемой территории расположены следующие объекты капитального строительства с кадастровыми номерами, учтенными в Едином государственном реестре недвижимости (далее – кадастровый номер):

- подъездной ж/д путь – 55:36:000000:19801;
- нежилое здание (производственный корпус) – 55:36:000000:19746;
- нежилое здание (склад извести) – 55:36:000000:19684;
- нежилое здание (склад пудры) – 55:36:030115:3288;

- нежилое здание (трансформаторная подстанция) – 55:36:000000:19882;
- нежилое здание (приемное отделение цемента) – 55:36:000000:19611;
- объект незавершенного строительства (цех газозолобетонных изделий) – 55:36:000000:19690;
- ж/д путь необщего пользования – 55:36:000000:152550;
- объект незавершенного строительства (склад инертных материалов) – 55:36:030115:3426.

IV. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории, а также характеристики объектов капитального строительства производственного и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов в границах элемента планировочной структуры

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.

Проектом планировки территории предусмотрено планируемое размещение следующих объектов:

- реконструкция производственного цеха под завод металлоконструкций на земельном участке с кадастровым номером 55:36:030115:3022;
- реконструкция объекта капитального строительства 55:36:000000:19746 – пристройка к производственному корпусу;
- строительство цеха по производству пиломатериала и деревянных изделий (один из планируемых резидентов технопарка) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:030115:3226, где строительство новых объектов инженерной инфраструктуры не потребуется, поскольку имеется необходимый запас мощности;
- строительство газовой котельной на перспективу на земельном участке с кадастровым номером 55:36:030115:3226;
- строительство сети газопровода к планируемой газовой котельной на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:030115:3226 и 55:36:030115:3229.

Планируемую зону размещения объектов капитального строительства № 13.01-2/3 согласно проекту планировки территории предлагается определить под площадку перспективной застройки.

Плотность застройки указана в таблице 1.

Таблица 1 «Плотность застройки территории».

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка*	Плотность застройки, %
1	55:36:030115:3022	21

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка*	Плотность застройки, %
2	55:36:030115:3226	15
3	55:36:030115:3229	13
4	55:36:030115:3428	Не менее 33

*кадастровые номера земельных участков отображены в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

Предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства не регламентированы.

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового, социального назначения, а также транспортной и социальной инфраструктур в границах проектируемой территории отсутствуют и не планируются на перспективу.

V. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения 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.

Целью вертикальной планировки является обеспечение стока поверхностных вод с территории кварталов в открытую систему водоотведения магистральных улиц и улиц местного значения, с последующим сбросом их в действующую систему ливневой канализации.

Резиденты особой экономической зоны (далее – ОЭЗ) самостоятельно осуществляют подготовку (вертикальную планировку) выделяемых им земельных участков для размещения производств, в последующих этапах архитектурно-планировочного решения.

Ширина технической зоны (зоны с особыми условиями использования) для планируемой сети газопровода определена 2 м в обе стороны от сети согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

VI. Инженерная инфраструктура

1. Электроснабжение.

Источником электроснабжения объектов находящихся на проектируемой территории является генераторное распределительное

устройство второй очереди Омской теплоэлектростанции № 4 (далее – ТЭЦ -4) с максимальным потреблением – 2500 кВт.

Расчётная мощность объектов находящихся на проектируемой территории – 1250 кВт.

Для передачи электроэнергии к зданиям и сооружениям предусмотрена прокладка от трансформаторной подстанции одиночных или взаиморезервируемых кабельных линий, в зависимости от категории надежности электроснабжения, обеспечивающих в полном объеме рабочий и аварийный режимы.

Существующее здание трансформаторной подстанции кирпичное, одноэтажное, состоящее из четырех отдельных помещений: двух камер трансформатора, помещения для РУ-6кВ и помещения для щита 0,4кВ.

Установленные в трансформаторной подстанции трансформаторы (2х1000кВА) обеспечивают 100% резерв по мощности в аварийном режиме.

В границах проектируемой территории проходит воздушная линия электропередачи мощностью 110 кВ.

Расчетная мощность энергообеспечения для планируемых объектов составит 422,8 кВт.

2. Водоснабжение.

На заводах имеются следующие системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- производственный водопровод;
- противопожарный водопровод;
- горячее и циркуляционное водоснабжение;
- трубопровод горячей воды для технологического процесса;
- трубопровод горячего конденсата.

Хозяйственно-питьевой водопровод от ведомственного водопровода закрытого акционерного общества «Завод пластмасс».

Горячее водоснабжение предусматривается по закрытой схеме от пластинчатого водоподогревателя, расположенного в тепловом узле.

Производственный, противопожарный водопровод для водоснабжения технической водой и наружного пожаротушения объектов расположенных на проектируемой территории от двух источников водоснабжения.

Расчетная мощность водоснабжения для планируемых объектов составит:

- хозяйственно-питьевой водопровод и производственный водопровод – 895 куб.м/мес.;
- хозяйственно-бытовые стоки – 463 куб.м/мес;
- промышленные стоки -431 куб.м/мес;

В границах проектируемой территории проходят сети водоснабжения диаметрами 110 мм и 225 мм.

Водоснабжение планируемых объектов предусматривается по закрытой схеме.

3. Канализация.

Отведение стоков предусматривается в существующий колодец ведомственного канализационного коллектора.

Предусмотрено устройство следующих систем:

- бытовая канализация;
- производственная канализация.

Бытовая канализация для отвода бытовых стоков от санитарных приборов и трапов бытового корпуса, отделения приготовления алюминиевой суспензии, ремонтных мастерских, трапа в тепловом узле.

Производственная канализация для отвода случайных проливов из приемка конденсатосборников в наружные сети производственной канализации.

В границах проектируемой территории проходят сети канализации диаметрами 110 мм и 160 мм.

4. Паропровод.

Источником питания для паропровода в границах проектируемой территории является ТЭЦ-4.

Максимальная тепловая нагрузка в границах проектируемой территории составит 9,8 Гкал/ч (14, 0 т/ч), минимальная – 0,7 Гкал/ч (1,0 т/ч)Б, давление – 15аТа, температура – 290 град. С.

5. Теплоснабжение.

Источником теплоснабжения является ТЭЦ-4. Теплоносителем проектируемой территории является перегретая вода температурой 150-70 град. С°, в количестве 1 216,65 Гкал в год и мощностью 405,91 куб м в год.

Существующая инженерная инфраструктура позволяет в полном объеме обеспечить планируемое увеличение потребности в энергоресурсах.

Теплоснабжение планируемых объектов предусмотрено за счет горючего природного сухого отбензиненного газа и составит 2216 куб.м.

В границах проектируемой территории проходят сети теплоснабжения диаметрами – 120 мм, 150 мм, 160 мм, 300 мм.

VII. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Согласно документов территориального планирования Омской области, города Омска в границах проектируемой территории не предусматривается размещение объектов регионального значения.

VIII. Первоочередные мероприятия по освоению проектируемой территории

Состав объектов капитального строительства (далее – ОКС) этапы строительства	Локация строительства, земельный участок с кадастровым номером	Пусковой комплекс	Сроки реализации работ по развитию территории ОЭЗ первой очереди строительства, годы					Начало пусконаладочных работ	Выход на 100% мощность
			Разработка планировки линейных объектов	Разработка проектно-сметная документация	Демонтаж ОКС	Строительно-монтажные работы	Благоустройство территории		
Строительство цеха по производству пиломатериала и деревянных изделий	55:36:030115:3226	1	Не требуется	2020-2021	2020	2020-2023	2023	2 кв. 2023	1 кв. 2024
Строительство газовой котельной	55:36:030115:3226	2	Для ввода в эксплуатацию требуется проект межевания территории	2021-2022	-	2021-2022	2022	1 кв. 2023	2 кв. 2023
Строительство газопровода	55:36:030115:3226	3		2021-2022	-	2021-2022	2022	1 кв. 2023	2 кв. 2023
Реконструкция	ОКС учтенный в ЕГРН 55:36:000000:19746	4	Не требуется	2020-2021	-	2020-2023	2023	2 кв. 2023	1 кв. 2024
Реконструкция производственного цеха под завод металлоконструкций	55:36:030115:3022	5	Не требуется	2020-2021	-	2020-2023	2023	2 кв. 2023	1 кв. 2024

ПОЛОЖЕНИЕ
об очередности планируемого развития территории объекта регионального
значения «Особая экономическая зона промышленно-производственного
типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)»

**I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов
капитального строительства жилого, производственного, общественно-
делового и иного назначения**

В границах проекта планировки территории объекта регионального значения «Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Авангард», территория 2 (13.01-2)» (далее – проект планировки территории, проектируемая территория) на первом этапе планируется строительство цеха по производству пиломатериала и деревянных изделий.

На втором этапе в границах проекта планировки территории предусмотрена реконструкция производственного цеха под завод металлоконструкций.

Планируемую зону размещения объектов капитального строительства № 13.01-2/3 согласно проекту планировки территории предлагается определить под площадку перспективной застройки.

**II. Этапы строительства, реконструкции необходимых для
функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур,
в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития
систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития
транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития
социальной инфраструктуры**

В части развития объектов транспортной инфраструктуры, в последующих этапах архитектурно-планировочного решения, предусмотрено строительство газовой котельной и сети газоснабжения.

На расчетный срок при необходимости необходимо выполнить реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры и работы по реконструкции и проектированию проездов с обустройством тротуаров.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития

социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах проектируемой территории отсутствуют.
