

Приложение № 7
к постановлению Администрации города Омска
от 18 ноября 2010 года № 1109-п

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – объездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – объездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска (далее – проект планировки территории, 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 территории как вида документации по планировке территории являются обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление

границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории является 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 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).

V. Современное использование проектируемой территории

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 941,6 га. Территория характеризуется ровным рельефом, который в некоторых местах нарушен рвами, траншеями и ямами, а также искусственными насыпями и навалами грунта. В юго-восточной части проектируемой территории находится овраг, раскрытый в сторону поймы реки Оми. Отметки поверхности земли изменяются от 118,0 м до 117,5 м.

В границах проекта планировки территории расположены кварталы малоэтажной индивидуальной жилой застройки, объект культурного наследия федерального значения – памятник археологии «Городище Омск – Большой лог», представляющий собой глубокий овраг. В границах проектируемой территории расположены территории садоводства и дачного хозяйства, значительную часть проектируемой территории вдоль улицы Пристанционной занимают производственно-коммунальные объекты III, IV, V классов опасности.

Обслуживание территории общественным транспортом осуществляется по улицам: 2-я Восточная, Пристанционная, XXII Партсъезда.

Инженерное обеспечение объектов, расположенных на проектируемой территории, осуществляется от магистральных сетей инженерных коммуникаций. В границах проектируемой территории расположены магистральные сети инженерных коммуникаций (тепловые, газопровода, ливневой канализации, линии электропередач и др.).

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

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

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;
- экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений.

Проект планировки территории представлен десятью элементами планировочной структуры с планируемой численностью населения 21,6 тыс. человек.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение сложившейся архитектурно-планировочной структуры проектируемой территории.

Планировочная структура планируемых микрорайонов и кварталов состоит из кварталов комплексной застройки средней и высокой этажности с объектами повседневного и периодического обслуживания с соблюдением радиусов их доступности в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов. В первом элементе планировочной структуры комплексной жилой застройки вдоль улицы 2-й Восточной размещаются планируемые объекты административно-делового и общественного назначения.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование объектов, планируемых к размещению в зоне 1.1*, должно разрабатываться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект. Порядок и условия проведения этих исследований или конкурсов определяются органами архитектуры и градостроительства Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области. В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности людей проектом планировки предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде бульваров, аллей общественного пользования и зеленых насаждений вдоль улиц. Вдоль реки Оми предусмотрено размещение спортивного парка, в территорию которого включен памятник археологии «Городище Омск – Большой лог». Площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 228,6 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

Для организации отвода поверхностного стока в границах проектируемой территории запроектирована сеть ливневой канализации диаметром от 600 до 2000 мм.

Поверхностный сток сетью ливневой канализации отводится в существующие ливневые коллекторы, проложенные вдоль проездов с дальнейшим выпуском в реку Омь через очистные сооружения, расположенные в границах проектируемой территории.

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – Обьездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска.

V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проекта планировки территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана.

Проектом планировки территории предусматривается реконструкция существующих транспортных связей, а также строительство новых дорог и проездов, разделяющих неосвоенные территории на микрорайоны (группы жилой застройки). Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим и проектируемым улицам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица 2-я Восточная (в перспективе магистраль непрерывного движения);
- магистральные улицы районного значения: улица Пристанционная;
- улицы и дороги местного значения, обеспечивающие транспортную и пешеходную связи на территории микрорайонов, а также обеспечивающие выход на магистральные улицы общегородского значения и улицы районного значения;
- улицы в производственно-коммунальных зонах, обеспечивающие транспортную связь предприятий и складов с дорогами общего пользования и другими предприятиями (улица XXII Партсъезда и др.);
- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд транспорта к жилым и общественным зданиям внутри микрорайонов.

В проекте планировки территории используются наименования улиц, установленные на момент его 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 границах проекта планировки территории предусмотрено использование общественного городского наземного транспорта (автобус, маршрутное такси).

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов хранения индивидуального автотранспорта в зонах многоэтажной жилой застройки.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 6900 единиц.

VI. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории приняты с учетом общей схемы развития

объектов сетей инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – Объездная дорога – берег реки Оми (приложение № 8), определена в зависимости от диаметра сетей:

- при диаметре сети до 1000 мм – 5 м по обе стороны от сети;
- при диаметре сети более 1000 мм – 10 м по обе стороны от сети.

Трассировка проектируемых сетей проектом предусмотрена с учетом комплексной прокладки инженерных сетей, в том числе и существующих.

Теплоснабжение

Источниками теплоснабжения для объектов в границах проекта планировки территории являются: тепловая электроцентраль № 5 (далее – ТЭЦ-5), котельная Открытого акционерного общества «Электротехнический комплекс», для теплоснабжения нового микрорайона индивидуальной жилой застройки – индивидуальные газовые котлы мощностью 30 – 60 кВт.

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории, составляет 74,109 Гкал/час.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить тепловые сети в двухтрубном исполнении от котельной Открытого акционерного общества «Электротехнический комплекс» 5,6 км, от ТЭЦ-5 – 0,8 км.

Водоснабжение

Расход воды составляет 9767 куб. м в сутки.

Водоснабжение объектов в границах проекта планировки территории осуществляется от существующих сетей водопровода, идущих от очистных водопроводных сооружений, и Октябрьской водопроводной насосной станции:

- от водовода диаметром 800 мм проходящего по территории спортивного парка;
- от водовода диаметром 700 мм по улице 2-я Восточная.

В проекте выполнена централизованная кольцевая система хозяйственно-противопожарного водоснабжения.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 8672,4 куб. м в сутки.

Отведение сточных вод объектов в границах проекта планировки территории предусматривается самотеком в существующий

канализационный коллектор диаметром 500 мм, проложенный вдоль улицы Сыропятской и в проектируемую канализационную насосную станцию (далее – КНС), расположенную в жилом районе «Амурский».

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проектируемой территории необходимо строительство:

- самотечных коллекторов – 4,79 км;
- напорных коллекторов – 10,55 км;
- КНС расчетной производительностью 247 куб. м/час;
- КНС расчетной производительностью 34 куб. м/час.

Электроснабжение

Источником электроснабжения новой жилой застройки в границах проектируемой территории является существующая понизительная подстанция 110/10 кВ «Кислородная» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

Расчет электрических нагрузок произведен с учетом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах, с учетом объектов обслуживания. Общая нагрузка без учета объектов метрополитена, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, составляет 13 777 МВА.

Газоснабжение

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищеприготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 9194,63 куб. м/час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство 0,9 км газопроводов высокого давления диаметрами 250 мм и 700 мм от существующих газопроводов к котельным кирпичного завода и керамзитобетонного завода.

Сети телекоммуникаций

Планируемые сети телекоммуникаций проекта планировки территории включают в себя сети телефонизации (в подземном исполнении) с обеспечением широкополосного доступа к сети «Интернет», междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки на 8450 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (9300 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием (современные цифровые технологии) с обеспечением населения (6100 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 941,6 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 154,4 га;
- площадь озеленения – 228,5 га;
- площадь прочих территорий – 442,7 га;
- площадь территории улиц и дорог – 116,0 га.

Планируемая численность населения определена по номинальной обеспеченности общей площадью жилых помещений 32,9 кв. м в среднем на одного человека в соответствии с региональными градостроительными нормативами и составляет 21,6 тыс. человек.

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

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

Таблица

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	итого
1	Территория													
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки, всего, в том числе:	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941,6
1.1.1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	план.	32,7	205,1	123,2	50,3	82,3	133,1	54,7	78,7	21,4	44,1	825,6
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	план.	27,6	11,8	58,5	-	-	-	-	-	16,7	39,8	154,4
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	план.	0,5	-	-	7,8	-	-	-	-	-	-	8,3
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	4,6	89,5	64,7	-	-	6,0	54,7	-	4,7	4,3	228,5
	площадь иных зон	га	план.	-	103,8	-	42,5	82,3	127,1	-	78,7	-	-	434,4
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,0
2	Жилищный фонд													
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	-	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-	1,7
			план.	288,3	8,0	16	-	-	-	-	-	128,2	269,9	710,4
	жилые дома (1 – 2 этажа)	тыс. кв. м	сущ.	-	1,7	-	-	-	-	-	-	-	-	1,7
			план.	-	8,0	16,0	-	-	-	-	-	-	-	24,0
	жилые дома (3 – 5 этажей)	тыс. кв. м	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,8	30,8
жилые дома (6 – 16 этажей)	тыс. кв. м	план.	288,3	-	-	-	-	-	-	-	-	128,2	239,1	655,6

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	итого
2.2	Общая площадь сносимого жилищного фонда	тыс. кв. м	план.	4,5	0,6	1,2	-	-	-	-	-	-	-	6,3
2.3	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м/чел.	сущ.	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	18
			план.	32,9	32,9	32,9	-	-	-	-	-	32,9	32,9	32,9
2.3	Минимальная плотность застройки	кв. м/га	план	10445	822	273	-	-	-	-	-	7676	6781	5199
3	Население													
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел	сущ.	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2
			план.	8,8	0,3	0,5	-	-	-	-	-	3,9	8,2	21,6
3.2	Минимальная плотность населения	чел./га	план.	318	42	8,5	-	-	-	-	-	233	206	162
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения													
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	объекты дошкольного образования	мест	сущ.	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	50
			план.	360	-	-	-	-	-	-	-	180	360	900
объекты начального общего и среднего (полного) общего образования	мест	план.	900	-	100	-	-	-	-	-	-	600	900	2500
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	план.	400	-	-	-	-	-	-	-	-	400	800
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	план.	600	-	-	-	-	-	-	-	250	250	1100
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	-	-	200	-	-	200	-	-	-	-	400
			план.	1000	1500	300	700	-	-	-	-	1500	1500	6500

