

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги – улица 3-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – в Октябрьском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги – улица 3-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – в Октябрьском административном округе города Омска (далее – проект планировки территории, проектируемая территория), подготовлен на основании Генерального плана муниципального образования город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования город Омск Омской области» (далее – Генеральный план), Плана реализации Генерального плана муниципального образования 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 город Омск Омской области на период до 2016 года» (далее – План реализации Генерального плана), а также Правил землепользования и застройки муниципального образования город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования 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, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории, а также для последующих этапов 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).

II. Современное использование проектируемой территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 1282,70 га. Территория характеризуется спокойным рельефом.

На территории в границах проекта планировки территории находятся промышленные объекты I – V классов опасности. Согласно схеме комплексной оценки территории города Омска наблюдается критическая степень риска подтопления проектируемой территории грунтовыми водами.

В границах проектируемой территории расположена войсковая часть.

Жилая застройка в границах проектируемой территории занимает около 1% территории и представлена застройкой войсковой части и участками жилых домов вдоль улицы Барабинская.

В границах проекта планировки территории сохранены объекты культурного наследия: административный корпус омского моторостроительного объединения им. П.И. Баранова начала 1950-х годов постройки, расположенный по адресу: город Омск, улица Б. Хмельницкого, дом 283; контора автосборочного завода конца 1930-х годов постройки, расположенная по адресу: город Омск, улица Б. Хмельницкого, дом 283/1; заводоуправление авиационного завода начала 1940-х годов постройки, расположенное по адресу: город Омск, улица Б. Хмельницкого угол улицы 3-й Транспортной, дом 287/1; столовая конца 1930-х – начала 1940-х годов постройки, расположенная по адресу: город Омск, улица Б. Хмельницкого, дом 285; цех автосборочного завода, расположенный по адресу: город Омск, улица 3-я Транспортная, б/н.

Инженерное обеспечение объектов, расположенных в границах проектируемой территории, осуществляется от существующих магистральных сетей инженерных коммуникаций.

Благоустройство и озеленение существующих территорий представлено дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации, зоной естественного ландшафта, предназначенной для размещения очистных сооружений ливневых стоков, массивом зеленых насаждений, окружающим войсковую часть.

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.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение сложившейся архитектурно-планировочной структуры проектируемой территории, упорядочение производственных территорий с учетом функционального преобразования отдельных предприятий.

На территории войсковой части предусматривается комплексная застройка средней этажности.

Планируемая численность населения составляет 0,4 тыс. человек.

Проектом планировки территории предусмотрена обеспеченность объектами повседневного обслуживания населения в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение зон естественного ландшафта, озелененных территорий санитарно-защитных зон промышленных объектов и предприятий.

Площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории составляет 262,8 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

В границах проектируемой территории основополагающим условием развития территории является максимальное сохранение существующего ландшафта как компонента природной системы и экологического каркаса города Омска. Основным мероприятием инженерной подготовки территории является решение задач по отводу поверхностных вод.

Отвод поверхностных вод осуществляется по закрытой системе с подключением в проектируемые и существующие коллекторы ливневой канализации, проложенные вдоль улиц, разделяющих промышленные территории, с выпуском в реку Омь через проектируемые очистные сооружения.

V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана. Проектом планировки территории предусматривается реконструкция существующих транспортных связей. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры и городским центром предусмотрена по существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения: улица 3-я Молодежная;
- магистральная улица районного значения: улица 5-я Кордная;
- улицы и дороги местного значения.

В проекте планировки территории использованы наименования улиц, установленные на момент его разработки 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.

Проектом планировки территории предусмотрены территории для размещения объектов хранения индивидуального автотранспорта.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 1900 единиц.

VI. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории приняты с учетом схемы развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории, расположенной в границах: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги вдоль улицы 3-й Разъезд – улица 4-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – в Октябрьском административном округе города Омска (приложение № 10), определена в зависимости от диаметра сетей:

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

Трассировка проектируемых сетей проектом планировки территории предусмотрена с учетом комплексной прокладки инженерных сетей, в том числе сохраняемых.

Теплоснабжение

Источниками теплоснабжения для объектов, расположенных в границах проекта планировки территории являются тепловые сети котельных № 1, № 2 Открытого акционерного общества «Омскшина» и котельной «Производственного объединения «Полет» – филиала Федерального государственного унитарного предприятия «Государственный космический научно-производственный центр имени М.В. Хруничева».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проекта планировки территории, составляет 1,592 Гкал/ч. Установленной тепловой мощности существующих источников теплоснабжения достаточно для обеспечения тепловых нагрузок для вновь проектируемых объектов.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить 0,99 км тепловых сетей диаметром 100 мм и 200 мм от существующих тепловых сетей котельной № 2 Открытого акционерного общества «Омскшина».

Водоснабжение

Расход воды составляет 240 куб. м в сутки.

Водоснабжение существующей и проектируемой застройки осуществляется от существующих городских сетей Октябрьской водопроводной станции.

Водоснабжение застройки предусматривает централизованную кольцевую систему хозяйственно-противопожарного водоснабжения, которая обеспечивается магистральными сетями с подключением к существующим водоводам, проходящим в границах проекта планировки территории.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 215 куб. м в сутки.

Для водоотведения в границах проекта планировки территории запроектированы самотечные сети канализации.

Сброс стоков от существующей и проектируемых объектов осуществляется в коллектор диаметром 1200 мм, проложенный по улице Хабаровская, и коллектор диаметром 1200 мм, проложенный вдоль улицы Харьковская.

Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов существующей и проектируемой застройки в границах проектируемой территории являются существующие подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ: «Октябрьская» с трансформаторами мощностью 2х40,5 МВА и 1х40 МВА, «Барановская» с трансформаторами мощностью 2х50 МВА, «Полет» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, «Шинная-1» с трансформаторами мощностью 1х31,5 МВА и 1х40 МВА,

«Шинная-2» с трансформаторами мощностью 1х63 МВА и 1х80 МВА, «Электромеханическая» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, «Углеродная» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, «Октябрьская-2» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, «ТЭЦ-2» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

Расчет электрических нагрузок объектов в границах проектируемой территории произведен с учетом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах. Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, с учетом промышленно-коммунальных потребителей, объектов обслуживания составляет 0,585 МВА.

Газоснабжение

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых сетей газопроводов газораспределительных станций, расположенных за границами проектируемой территории.

На проектируемой территории расположены существующие газопроводы высокого и низкого давления, существующие газорегуляторные пункты.

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство участка кольцевого газопровода высокого давления диаметром 400 мм вдоль Объездной дороги.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления в пределах границ проекта планировки территории составляет 466,0 м.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 63,5 куб. м в час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций в границах проектируемой территории включают 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.

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

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

VII. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 1282,7 га в том числе:

- площадь территории жилых районов – 12,3 га;
- площадь озеленения – 172,4 га;
- площадь территорий коммунально-бытового назначения – 903,3 га;
- площадь территории улиц и дорог – 126,3 га;
- площадь территории полосы отвода железной дороги – 63,5 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 0,4 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, изложено 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 | | | | | | | | | | Итого |
|-------|--|-------------------|--|--|------|------|-------|------|--------|------|-------|------|------|--------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| 1 | Территория | | | | | | | | | | | | | 1282,7 |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории, всего, в том числе: | га | план. | 96,9 | 67,7 | 99,1 | 264,1 | 21,6 | 261,2 | 47,5 | 180,9 | 92,0 | 39,3 | 1170,3 |
| | площадь зон жилой застройки (ведомственные жилые дома и другие элементы) | га | план. | - | - | - | - | - | 12,3 | - | - | - | - | 12,3 |
| | площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения) | га | сущ. | 2,1 | 0,8 | 1,6 | - | - | - | - | - | 1,7 | - | 6,2 |
| | | | план. | - | - | - | 3,7 | 2,2 | - | 5,4 | - | 3,8 | - | 15,1 |
| | площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения | га | план. | - | - | - | 7,2 | - | 106,30 | 24,3 | 60,7 | 51,4 | 12,9 | 262,8 |
| | площадь иных зон | га | сущ. | 94,8 | 66,9 | 97,5 | 236,0 | 19,4 | 142,6 | 17,8 | 120,2 | 27,0 | 25,4 | 847,6 |
| | | | план. | - | - | - | 17,2 | - | - | - | - | 8,1 | 1,0 | 26,3 |
| 1.2 | Площадь территории улиц и дорог | га | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 126,3 |
| 1.3 | Площадь территории полосы отвода железной дороги | га | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 63,5 |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.) | Номер элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | Итого | |
|---|---|-------------------|--|--|---|---|---|-----|------|---|---|---|-----|-------|------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | |
| 2 | Жилищный фонд (ведомственный) | | | | | | | | | | | | | | 12,7 |
| 2.1 | Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе: | тыс. кв.м | сущ. | - | - | - | - | - | 3,7 | - | - | - | - | 3,7 | |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 9,0 | - | - | - | - | 9,0 | |
| | жилые дома 3 – 5 этажей | тыс. кв.м | сущ. | - | - | - | - | - | 3,7 | - | - | - | - | 3,7 | |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 2,8 | - | - | - | - | 2,8 | |
| | жилые дома 6 – 16 этажей | тыс. кв.м | план. | - | - | - | - | - | 6,2 | - | - | - | - | 6,2 | |
| Общая площадь сносимого ветхого жилищного фонда | тыс. кв.м | план. | - | - | - | - | - | 0,6 | - | - | - | - | 0,6 | | |
| 2.2 | Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений на чел. | кв. м | сущ. | - | - | - | - | - | 18 | - | - | - | - | 32,9 | |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 32,9 | - | - | - | - | | |
| 2.3 | Минимальная плотность застройки | кв. м на га | план. | - | - | - | - | - | 1032 | - | - | - | - | 1032 | |
| 3 | Население | | | | | | | | | | | | | | 0,4 |
| 3.1 | Минимальная численность населения (в ведомственном жилом фонде) | тыс. чел. | сущ. | - | - | - | - | - | 0,2 | - | - | - | - | 0,2 | |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 0,3 | - | - | - | - | 0,3 | |
| 3.2 | Минимальная плотность населения | чел. на га | план. | - | - | - | - | - | 33,0 | - | - | - | - | 33,0 | |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.) | Номер элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | Итого |
|-------|---|----------------------|--|--|---|-------|--------|--------|-------|---|---|--------|----|--------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| 4 | Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест) | мест | сущ. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 30,0 | - | - | - | - | 30,0 |
| | объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест) | мест | сущ. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 70,0 | - | - | - | - | 70,0 |
| 4.2 | Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену) | посещений в смену | сущ. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | план. | - | - | - | - | - | 50,0 | - | - | - | - | 50,0 |
| 4.3 | Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты и специализированные спортивные объекты для подготовки спецподразделений | кв. м | сущ. | - | - | 300,0 | - | - | - | - | - | 300,0 | - | 600,0 |
| | | | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | 5000,0 | - | 5000,0 |
| 4.4 | Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест) | машино- мест | сущ. | - | - | - | - | 1000,0 | - | - | - | - | - | 1000,0 |
| | | | план. | - | - | - | 1500,0 | - | 400,0 | - | - | - | - | 1900,0 |

