

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОМСКА

от 30 декабря 2009 года № 1000-п

г. Омск

Об утверждении проекта планировки территории, расположенной  
в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в  
поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы  
отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Омска, Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201

«Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области», постановляю:

1. Утвердить проект планировки территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске, в составе:

1) положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертеж планировки территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению информационной политики Администрации города Омска обеспечить опубликование настоящего постановления в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Мэр города Омска

В.Ф. Шрейдер

Приложение № 1  
к постановлению Администрации города Омска  
от 30 декабря 2009 года № 1000-п

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске

### I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске (далее – проект планировки территории), 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».

Подготовка проекта планировки территории осуществлена 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, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Задачами проекта планировки территории являются:

- разработка предложений по территориальному развитию, архитектурно-планировочному решению и функциональному зонированию территории с

определением принципиальных решений развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;

- разработка предложений по размещению объектов капитального строительства;

- определение расчетных показателей развития территории.

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 нормативов градостроительного проектирования.

Архитектурные, проектные и строительные решения по объектам, имеющим особую социальную значимость, подлежат обсуждению на Архитектурно-градостроительном совете Омской области и Архитектурно-градостроительном совете города Омска, состав и порядок деятельности которых определяются соответственно нормативными правовыми актами Омской области и муниципальными правовыми актами города Омска.

## II. Современное использование проектируемой территории

Проектируемая территория площадью 1301 га характеризуется относительно ровным рельефом с оврагом в юго-восточной части территории, раскрытым в сторону поймы реки Омь. Отметки поверхности земли (без учета оврага) колеблются от 123,3 м в восточной части проектируемой территории до 108,0 м в западной.

В настоящее время на проектируемой территории расположены несколько объектов социально-культурного назначения, земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, гаражи и жилая застройка, представленная частным сектором, 2-этажными жилыми домами барачного типа, 5-, 9-, 10-этажными домами.

Транспортная связь с городским центром осуществляется по улице 21-я Амурская, далее по улице Завертяева, а в северном направлении – по продолжению улицы 21-я Амурская с выходом на Пушкинский тракт. Большим препятствием в транспортном сообщении центральной части города с проектируемой территорией является железнодорожный переезд по улице 21-я Амурская, что требует строительства нового путепровода с организацией 2-х уровневой развязки.

В границах проектируемой территории расположены магистральные сети инженерных коммуникаций. Решения о реконструкции существующих магистральных сетей либо их выносе, а также о строительстве новых сетей приняты в проекте планировки территории в соответствии с решениями Генерального плана с учетом комплексного развития систем инженерной инфраструктуры на территории города.

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

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории разработано с учетом сложившейся градостроительной ситуации, наличия существующей застройки, инженерных коммуникаций, естественного ландшафта, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Проектируемая территория представлена двумя планировочными районами:

- I планировочный район располагается в западной части проектируемой территории в границах: Пушкинский тракт – улица 21-я Амурская, с ориентировочной численностью населения 27 тыс. чел.;

- II планировочный район располагается в восточной части проектируемой территории в границах: улица 21-я Амурская – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская, с ориентировочной численностью населения 43 тыс. чел.

Свободная от застройки территория I планировочного района формируется крупными жилыми микрорайонами с разными типами жилых домов 10 – 16 этажей.

В границах территории II планировочного района на свободных территориях предусматривается строительство новых жилых микрорайонов с разными типами жилых домов 9 – 10 этажей, а также уплотнение застройки существующих микрорайонов.

На территории планировочных районов объекты обслуживания районного и микрорайонного значения группируются на транспортных магистралях с учетом направления основных пешеходных потоков. Расчет объектов обслуживания проведен в соответствии с нормативными требованиями.

Общественная застройка на проектируемой территории сформирована объектами различного функционального назначения, необходимыми для полноценного обеспечения населения объектами торговли, бытового обслуживания, создания условий для организации досуга, обучения, занятий физической культурой и спортом, проведения лечебно-оздоровительных мероприятий. К настоящему времени выдано разрешение на строительство спортивно-оздоровительного комплекса по улице Завертяева. Рядом с территорией онкологического диспансера проектом предусмотрено размещение объектов здравоохранения.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности людей проектом планировки территории предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, имеющих закрытый характер и предназначенных для отдыха жителей микрорайонов, а также прогулочных бульваров, предусмотренных в направлении массовых потоков пешеходного движения. Проектом планировки территории предусмотрено также создание нового парка с физкультурно-

оздоровительными объектами, объектами общественного питания и др. С учетом существующего рельефа на территории между полосой отвода железной дороги и кирпичным заводом предусмотрено размещение автодрома и мотодрома.

По пешеходным и автотранспортным потокам предусмотрено озеленение улиц в радиальных направлениях, которые связывают проектируемые рекреационные объекты между собой и с центром города в единую систему озелененных территорий жилых микрорайонов.

Общая площадь озеленения, предусмотренная проектом планировки территории, соответствует нормативным требованиям и составит 132 га.

#### IV. Основные направления инженерной подготовки территории

Проектируемая территория относится к III дорожно-климатическому району, тип местности по увлажнению и характеру поверхностного стока – 2.

До начала строительства на проектируемой территории необходимо выполнить комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории:

- организацию поверхностного стока;
- защиту территории от подтопления.

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории предусмотрен по комбинированной схеме с использованием труб диаметром от 600 мм до 2000 мм, общая протяженность коллекторов ливневой канализации составляет более 20 км. Весь объем поверхностных вод поступает в ливневую канализацию с дальнейшим выпуском в реку Омь через очистные сооружения.

С территории зоны садоводства и дачного хозяйства, а также производственно-коммунальных зон поверхностный сток осуществляется по водоотводным канавам с последующим сбросом в ливневую канализацию через приемные колодцы.

#### V. Основные направления транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемых планировочных районов является упорядочение существующих транспортных связей (улица 21-я Амурская, улица Завертяева, подъездные дороги к гаражам и земельным участкам, предназначенным для ведения садоводства, дачного хозяйства), а также разделение неосвоенной территории на микрорайоны (группы жилой застройки) и организация транспортной связи между ними по улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения, обеспечивающие транспортную связь проектируемых планировочных районов с общественными центрами и другими жилыми районами города: улица 21-я Амурская, Пушкинский тракт, улица Завертяева и улица Донецкая;

- магистральные улицы районного значения, обеспечивающие пешеходную и транспортную связь в пределах планировочного района, а также выходы на другие магистральные улицы;

- улицы и дороги местного значения, обеспечивающие транспортную и пешеходную связь на территории планировочных районов, а также обеспечивающие выход на общегородские и районные магистрали;

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям внутри проектируемых микрорайонов.

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

Ширина улиц и дорог, ширина красных линий определена в проекте планировки территории в соответствии с нормативными требованиями в зависимости от категории улиц и дорог, а также с учетом перспективы развития улично-дорожной сети.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов хранения индивидуального автотранспорта и объектов обслуживания легковых автомобилей, а также организация гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта при объектах обслуживания и внутри жилых микрорайонов. Расчет количества машиномест проведен в соответствии с нормативными требованиями.

## VI. Основные направления инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории приняты в проекте планировки территории с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана, а также с учетом положений Плана реализации Генерального плана.

### Теплоснабжение

Тепловые нагрузки рассчитаны в соответствии с нормативными требованиями. Для теплоснабжения жилых, общественных и административных зданий в границах I планировочного района требуется 103,38 Гкал/час, II планировочного района – 76,382 Гкал/час.

Покрытие тепловых нагрузок существующих микрорайонов во II планировочном районе осуществляется за счет котельной Общества с ограниченной ответственностью «Омскстройматериалы-2».

Передача тепла в I планировочный район, а также в микрорайоны №№ 10, 11, 13 II планировочного района предусмотрено от котельной Общества с ограниченной ответственностью «Теплогенерирующий комплекс» со строительством новой двухтрубной теплотрассы диаметром 700 мм с точкой присоединения от двухтрубных сетей котельной Общества с ограниченной ответственностью «Теплогенерирующий комплекс», проложенных вдоль улицы

Багратиона диаметром 500 мм до улицы 21-я Амурская с дальнейшей перекладкой на больший диаметр.

Предусмотрена также перекладка двухтрубных тепловых сетей по улице Завертяева диаметром 273 мм на диаметр 700 мм, а также демонтаж двухтрубных тепловых сетей диаметром 273 мм вдоль улицы 21-я Амурская.

Протяженность новых тепловых сетей диаметром 700 мм составляет 10000 м.

#### Водоснабжение

Расход воды рассчитан в соответствии с нормативными требованиями и составляет 16587 куб. м в сутки по I планировочному району, 20808 куб. м в сутки по II планировочному району.

Водоснабжение осуществляется от существующих городских сетей водопровода:

- 1-е питание от водовода диаметром 700 мм Степной водопроводной станции;

- 2-е питание от существующего водовода диаметром 500 мм на пересечении улицы 21-я Амурская с улицей Челюскинцев.

В проекте выполнена централизованная кольцевая система хозяйственно-противопожарного водоснабжения. Общая протяженность новых сетей водопровода диаметром 300 мм составляет 4000 м, 500 мм – 27000 м, 600 мм – 1200 м, 700 мм – 100 м.

#### Водоотведение

Расчетные расходы сточных вод приняты исходя из степени благоустройства общественных и жилых зданий в соответствии с нормативными требованиями.

Отвод стоков в количестве 12720 куб. м в сутки по I планировочному району, 22514 куб. м в сутки по II планировочному району предусмотрен самотеком в приемную камеру существующего коллектора диаметром 1840 мм, проложенного вдоль улицы Багратиона.

Общая протяженность новых самотечных сетей канализации диаметром 400 мм составляет 350 м, 500 мм – 4740 м, 1200 мм – 3700 м.

#### Электроснабжение

Источником электроснабжения существующих жилых микрорайонов на проектируемой территории является понизительная подстанция (далее – ПС) 110/10 кВ «Амурская» с трансформаторами мощностью 2x25 МВА.

В настоящий момент по территории проектируемых жилых микрорайонов проходит существующая высоковольтная линия (далее – ВЛ) 110 кВ от ПС 110/10 кВ «Амурская» до места ответвления от ВЛ 110 кВ «Кислородная» – «Восточная», которая подлежит демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

Расчет электрических нагрузок проведен в соответствии с нормативными требованиями и составляет 25038 кВА на шинах 0,4 кВ по I планировочному району, 26470 кВА на шинах 0,4 кВ по II планировочному району.

Для электроснабжения проектируемых жилых микрорайонов предусмотрено строительство новой понижительной подстанции ПС 110/10 кВ «Садовая» с силовыми трансформаторами 2x40 МВА.

Питание проектируемой ПС 110/10 кВ «Садовая» выполнено от ПС 220/110/10 кВ «Ульяновская» по двухцепной воздушной высоковольтной линии 110 кВ.

В границах проектируемой территории также предусмотрено размещение восьми распределительных пунктов 10 кВ, совмещенных с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами мощностью до 1000 кВА.

### Газоснабжение

Расчетный расход газа определен в соответствии с нормативными требованиями с учетом централизованного теплоснабжения. Газоснабжение предусмотрено для целей обеспечения жизнедеятельности многоэтажных жилых домов, а также для обеспечения жизнедеятельности и отопления индивидуальных жилых домов. Общий расход газа составляет 2588 куб. м в час на I планировочный район, 4924 куб. м в час на II планировочный район.

Для газоснабжения планировочных районов проектом планировки территории предусмотрено:

- строительство кольцевого газопровода диаметром 400 – 600 мм между сетями газораспределительных станций (далее – ГРС) № 2 и № 3;
- строительство газопровода диаметром 250 мм от кольцевого газопровода диаметром 400 – 600 мм до существующей котельной Общества с ограниченной ответственностью «Теплогенерирующий комплекс», являющейся основным источником теплоснабжения проектируемых жилых микрорайонов;
- установка новых газораспределительных пунктов в проектируемых жилых микрорайонах.

### Телефонизация

Расчет потребности телефонизации проектируемой территории проведен в соответствии с нормативными требованиями и составляет 24000 номеров, в том числе:

- I планировочный район: жилые дома – 9300 номеров, иные объекты – 210;
- II планировочный район: жилые дома – 13600 номеров, иные объекты – 250.

Для обеспечения телефонизации проектируемых жилых микрорайонов предусмотрено строительство двух новых цифровых автоматических телефонных станций (выносные концентраторы) емкостью на 12000 номеров каждая.

### Радиофикация



Расчет количества абонентов произведен в соответствии с нормативными требованиями и составляет 24000 абонентов. В проекте предусмотрено трехпрограммное проводное радиовещание.

Для обеспечения радиофикации проектируемых жилых микрорайонов предусмотрено использование существующей усилительной подстанции № 23, расположенной по улице Завертяева, дом 27, а также строительство новой трансформаторной подстанции в общественно-деловой зоне I планировочного района.

#### Телевидение и мультикабельные услуги

Расчет количества абонентов произведен в соответствии с нормативными требованиями и составляет 24000 абонентов, количество оптических узлов – 40.

В проектируемых жилых микрорайонах предусмотрена трансляция аналоговых телевизионных каналов и в перспективе – цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения. Система кабельного телевидения жилых микрорайонов подключается к общегородской информационной сети, в результате чего абоненты будут иметь возможность принимать более 72 телевизионных каналов, а также возможность использования компьютерной сети «Интернет». Конкретные точки подключения магистрали и оператора необходимо определить на дальнейших стадиях архитектурно-строительного проектирования.

### VII. Характеристики планируемого развития территории

Характеристики принятых проектом планировки территории решений 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.

Дополнительным требованием к архитектурно-строительному проектированию объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 в I планировочном районе является его осуществление на основе обязательного проведения конкурсов на архитектурный проект, порядок и условия проведения которых определяются нормативными правовыми актами Омской области.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее планируемое (сущ.план.)	Номер элемента планировочной структуры																						Всего по проекту		
				I планировочный район									II планировочный район															
				1	2	3	4	5	6	7	Иные элементы	Итого	1	2	3	4	5	7	8	8a	9	10	11	12	13		Иные элементы	Итого
1.	Территория																											
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га		24,3	28,6	21	21	21,9	4,3	13,4	364,5	499	13,8	27,3	23,5	19,4	55,5	24,2	12,5	12,1	25	24,8	10,7	7,6	21,4	524,2	802	1301,3
	в том числе: площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие)	га	план.	24,3	28,6	21	21	21,9	4,3	-	-	121,1	12,1	10,3	14,3	19,2	41,1	22,2	12,3	-	14,8	16,6	10,7	7,6	21,4	-	202,6	324
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	28,8	28,8	-	-	-	-	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	138	138,2	
план.			-	-	-	-	-	-	6,1	34,8	40,9	-	-	2	0,2	-	-	-	3,6	-	-	-	-	-	-	12,8	18,6	
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	-	-	-	-	7,3	-	7,3	-	5,7	5,2	-	4,8	-	-	-	10,2	8,2	-	-	-	90,6	124,7	132
	площадь иных зон	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	300,9	300,9	1,7	11,3	2	-	9,6	2	-	8,5	-	-	-	-	-	282,8	317,9	618,8



№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее планируемое (сущ.план.)	Номер элемента планировочной структуры																								Всего по проекту
				I планировочный район											II планировочный район													
				1	2	3	4	5	6	7	Иные элементы	Итого	1	2	3	4	5	7	8	8a	9	10	11	12	13	Иные элементы	Итого	
2.4	Минимальная плотность застройки	кв.м на га	план.	8386	9000	8381	8899	9075	-	-	-	8748	9408	3513	3898	5770	4265	5669	1017	-	6257	7311	8037	3145	6716	-	5417	7082
3.	Население																											
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,277	-	2,166	1,722	9,483	4,572	0,433	-	-	-	-	0,867	-	-	19,52	69,77
			план.	5,593	6,565	4,833	5,015	5,015	-	-	-	27,03	2,860	2,918	-	2,416	0,143	0,672	-	-	4,751	3,687	2,204	-	3,568	-	23,22	
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га		-	-	-	-	-	-	-	-	233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211	222
4.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения																											
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест): объекты дошкольного образования	мест	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	3510
			план.	280	330	240	250	250	-	-	-	1350	230	-	-	170	-	-	-	-	320	320	-	180	560	-	1780	
	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования	мест	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1080	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1980	12980
план.	1200	1200	1200	1200	1200	-	-	-	6000	-	1200	-	-	-	-	-	-	-	700	1200	1200	-	700	-	5000			

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее планируемое (сущ.план.)	Номер элемента планировочной структуры																								Всего по проекту	
				I планировочный район										II планировочный район															
				1	2	3	4	5	6	7	Иные элементы	Итого	1	2	3	4	5	7	8	8a	9	10	11	12	13	Иные элементы	Итого		
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	план.	-	-	-	-	-	1500	-	-	1500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1600	3100	
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв.м	план.	-	-	-	-	-	-	-	3400	3400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4800	4800	8200
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	план.	1600	1875	1380	1435	1430	300	-	-	7720	400	1000	1600	1200	1800	1500	-	500	900	700	400	860	1500	-	12360	20080	

