

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

«Приложение № 5
к постановлению Администрации города Омска от
18.11.2010 г. _____ № 1109-П _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – граница промышленной территории – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии в Центральном административном округе города Омска.

I. Общие положения.

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – граница промышленной территории – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии 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), 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), зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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).

II. Современное использование проектируемой территории.

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 387,9 га. Территория характеризуется ровным рельефом с незначительным уклоном на юго-восток, в сторону реки Оми. Отметки поверхности земли изменяются от 120,84 м в северной части территории до 110,12 м в южной части территории.

В границах проекта планировки территории расположены микрорайоны и кварталы жилой застройки средней этажности с объектами первичного обслуживания, кварталы малоэтажной жилой застройки, производственно-коммунальные объекты IV – V классов опасности.

В границах проекта планировки расположены объекты регионального значения: городская клиническая больница № 11, поликлиника, детская городская больница № 4, Омская гуманитарная академия, Гуманитарный колледж, Омская академия МВД России.

Объекты местного значения в границах проектируемой территории представлены существующими объектами:

- общеобразовательные школы - 4 объекта, детские дошкольные учреждения - 7 объектов;
- диспетчерский пункт общественного транспорта с отстойно-разворотной площадкой городского транспорта на пересечении улиц 21-я Амурская и 4-я Челюскинцев.

По улице 4-я Челюскинцев расположены: автозаправочная станция, объекты автосервиса по ремонту с магазинами по обслуживанию автолюбителей и прочие коммерческие объекты. Вдоль улицы Пристанционная расположены объекты промышленно-коммунального назначения, административные здания, в которых размещены офисы различных компаний, складские помещения с объектами оптовой торговли, автостоянки.

Обслуживание территории общественным транспортом осуществляется по улицам: Челюскинцев, 4-я Челюскинцев, 21-я Амурская, Багратиона, 22 Партсъезда.

Инженерное обеспечение объектов, расположенных на проектируемой территории, осуществляется от магистральных сетей инженерных коммуникаций.

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, благоустроенной территорией сада «Сибирь», дорогами и проездами, требующими реконструкции и модернизации.

Особо охраняемые природные территории, объекты федерального значения и объекты культурного наследия в границах настоящего проекта отсутствуют.

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

Основные решения по развитию территории приняты с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, установленных Правилами землепользования и застройки города Омска.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение сложившейся улично-дорожной сети проектируемой территории.

Проект планировки территории разделен красными линиями на 11 элементов планировочной структуры, территория между которыми предназначена для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры.

Планировочная структура новых микрорайонов и кварталов состоит из жилых групп разной этажности. Застройка повышенной этажности (12-16 этажей) формирует застройку городских улиц.

Планируемая численность населения 41,4 тыс. человек. Увеличение плотности существующей жилой застройки недопустимо.

Проектом планировки территории предусмотрена обеспеченность объектами повседневного и периодического обслуживания с соблюдением радиусов их доступности в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

Территории размещения планируемых объектов административно - делового и общественного назначения общегородского значения определены вдоль улиц: Челюскинцев, 4-я Челюскинцев, Багратиона с учетом направления основных пешеходных потоков.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование отдельных объектов, планируемых к размещению в зонах¹ 9.2, 9А. 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, скверов и зеленых насаждений вдоль улиц.

Общая площадь зеленых насаждений в границах проектируемой территории, включая зелень бульваров, дворов, озеленение вдоль улиц составляет 25 га. Основопологающим элементом этой системы является городской сад «Сибирь», а также хорошо озелененная территория городской клинической больницы № 11.

¹ Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – граница промышленной территории – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии

IV. Основные направления инженерной подготовки территории.

Для организации отвода поверхностного стока в границах проектируемой территории, запроектировано 4 км ливневой канализации диаметром от 600 мм до 1000 мм, строительство водоотводных железобетонных лотков протяженностью 364 м. Поверхностный сток сетью ливневой канализации отводится в существующие ливневые коллекторы, проложенные по улице 24-я Северная, 21-я Амурская, Герцена с последующим подключением в проектируемый коллектор со сбросом в проектируемые очистные сооружения.

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 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 21-я Амурская, 22 Партсъезда, 4-я Челюскинцев;

- магистральные улицы районного значения: улица Багратиона, улица Пристанционная на участке от ул. 4-я Челюскинцев до дороги вдоль железнодорожных путей;

- улицы и дороги местного значения: дорога вдоль подъездных железнодорожных путей к промышленным территориям на участке от улицы Челюскинцев до улицы 4-я Челюскинцев, улица Арсеньева, улица Авангардная, улица 2-я Барнаульская, улицы 2-я и 3-я Челюскинцев.

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд транспортных средств к объектам внутри микрорайонов.

Типы транспортных узлов, пересечений и примыканий могут быть изменены при разработке проектной документации. Положение оси проезжей части в границах земель общего пользования уточняется при разработке проектной документации.

В проекте планировки территории используются наименования улиц, установленные на момент его проектирования 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.

В границах проекта планировки территории предусмотрено использование общественного городского наземного транспорта (автобус, трамвай, маршрутные 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 16070 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 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.

Размещение перспективных инженерных коммуникаций для конкретных потребителей возможно в границах автомобильных дорог общего пользования и в границах застроенных и подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами.

Теплоснабжение

Источниками теплоснабжения для объектов в границах проекта планировки территории является котельная ОАО «Электротехнический комплекс»,

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории составляет 162,168 Гкал/час.

Для теплоснабжения планируемых объектов в границах проекта планировки территории необходимо построить 5,4 км магистральных тепловых сетей в двухтрубном исполнении диаметром от 150 до 500 мм.

Водоснабжение

Расход воды составляет 33985 куб. м в сутки

Водоснабжение объектов в границах проекта планировки территории осуществляется от существующих сетей водовода диаметром 300 мм, идущих от Центральной водопроводной насосной станции.

В проекте выполнена централизованная кольцевая система хозяйственно-противопожарного водоснабжения.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 30175 куб. м в сутки

Водоотведение объектов в границах проекта планировки территории предусматривается в существующий коллектор диаметром 1840 мм, проложенный вдоль улицы Багратиона и в проектируемые сети канализации, диаметрами 500мм (по ул. Пристанционная), 1200 мм (по ул. Багратиона), общей протяженностью 1,88 км.

Электроснабжение

Источником электроснабжения новой жилой застройки в границах проектируемой территории являются существующие понизительные подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ «Амурская» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА и ПС 110/10 кВ «Кислородная» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

Расчёт электрических нагрузок произведен с учётом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах, с учетом объектов обслуживания. Общая нагрузка без учета объектов метрополитена, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, составляет 26,886 МВА.

Газоснабжение

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство газопроводов высокого давления по улицам: Багратиона, 22-го Партсъезда, Челюскинцев, общей протяженностью 3,54 километра.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 7 050 куб. м в час, и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Сети телекоммуникаций

Планируемые сети телекоммуникаций проекта планировки территории включают в себя сети телефонизации (в подземном исполнении) с обеспечением широкополосного доступа к сети Интернет, междугородней и международной связи с учётом 100 процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки на 15400 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (17200 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием (современные цифровые технологии) с обеспечением населения (10770 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь проектируемой территории составляет 404,2 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов - 215,9 га;
- площадь объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения - 19,5 га.
- площадь озеленения - 8,7 га;
- площадь прочих территорий - 60,3 га;
- площадь территории улиц и дорог внутри микрорайона - 19,8 га.
- площадь территории общего пользования - 80,0 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 36,4 тыс. человек.

Основные технико-экономические показатели принятых проектом планировки территории решений и параметров по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблице №1.

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.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/планируемое далее-сущ./план | Номер микрорайона и элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | | Итого | |
|-------|--|-------------------|--|--|------|------|------|-----|------|------|------|-----|------|------|-------|-------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 4А | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9А | | |
| 1 | Территория | | | | | | | | | | | | | | | 476,6 |
| 1.1 | Площадь элемента планировочной структуры, всего, в том числе: | га | план. | 74,6 | 16,1 | 48,0 | 10,5 | 3,5 | 48,2 | 46,9 | 17,9 | 9,7 | 47,3 | 1,5 | 324,2 | |
| 1.1.1 | - площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие) | га | сущ. | 50,8 | 14,6 | 39,9 | 3,4 | - | 30,3 | 22,4 | 1,5 | - | 20,4 | - | 183,3 | |
| | | | план. | 7,6 | - | 0,8 | - | - | 6,8 | - | - | - | - | 14,6 | 1,5 | 31,3 |
| | - площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения) | га | сущ. | 4,5 | 0,5 | 4,4 | - | - | 0,1 | 8,7 | - | - | - | 0,2 | - | 18,4 |
| | | | план. | - | 1,0 | - | - | - | - | 0,7 | - | - | - | - | - | 1,7 |
| | - площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения | га | сущ. | - | - | 0,9 | - | - | 0,1 | 7,7 | - | - | - | - | - | 8,7 |
| | - площадь иных зон | га | сущ. | 3,1 | - | 2,0 | 7,1 | 3,3 | 6,7 | 6,3 | 16,4 | 9,7 | 5,5 | - | - | 60,1 |
| план. | | | - | - | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - | - | - | 0,2 | |
| | Площадь территории улиц и дорог внутри микрорайона | га | план. | 8,6 | - | - | - | - | 4,2 | 1,1 | - | - | 6,6 | - | 20,5 | |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/планируемое далее-сущ./план | Номер микрорайона и элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | | Итого |
|------------------------------|---|-------------------|--|--|------|-------|------|-------|-------|------|---|-------|-------|-------|-------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 4А | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9А | |
| 1.2 | Площадь территории общего пользования, в том числе: | га. | план. | | | | | | | | | | | | 80,0 |
| | - площадь территории улиц и дорог; | га. | план. | | | | | | | | | | | | 77,7 |
| | - площадь территории отстойно-разворотных площадок городского транспорта; | га. | план. | | | | | | | | | | | | 1,8 |
| | - площадь территории объектов озеленения | га. | план. | | | | | | | | | | | | 0,5 |
| 2 | Жилой фонд | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе: | тыс. кв. м | сущ. | 51,5 | 62,6 | 194,8 | 14,5 | - | 108,3 | 65,6 | - | - | 112,4 | - | 609,7 |
| | | | план. | 128,1 | - | 15,1 | - | - | 124,8 | - | - | - | - | 180,6 | 26,7 |
| | - жилые дома (1 – 2 этажа) | тыс. кв. м | сущ. | 4,1 | - | - | - | - | 11,2 | - | - | - | - | - | 15,3 |
| | | | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - жилые дома (3 – 5 этажей) | тыс. кв. м | сущ. | 23,2 | 60,4 | 194,8 | 14,5 | - | 38,2 | 55,6 | - | - | 101,7 | - | 488,4 |
| | | | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 25,7 | 25,7 |
| - жилые дома (6 – 16 этажей) | тыс. кв. м | сущ. | 24,2 | 2,2 | - | - | - | 58,9 | 10,0 | - | - | 10,7 | - | 106 | |
| | | план. | 128,1 | - | 15,1 | - | - | 124,8 | - | - | - | 154,9 | 26,7 | 449,6 | |
| 2.2 | Общая площадь объектов жилищного фонда, подлежащих сносу | тыс. кв. м | - | 1,3 | - | - | - | - | 0,9 | - | - | - | 0,8 | 0,1 | 3,1 |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/планируемое далее-сущ./план | Номер микрорайона и элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | | Итого |
|-------|---|-------------------|--|--|------|------|------|----|------|------|---|---|------|-------|-------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 4А | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9А | |
| 2.3 | Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений | кв. м на чел | сущ. | | | | | | | | | | | | 18,0 |
| | | | план. | | | | | | | | | | | | 32,9 |
| 2.4 | Минимальная плотность жилой застройки | кв. м на га | план. | 3075 | 4288 | 5157 | 4265 | -- | 6199 | 2902 | - | - | 8324 | 17800 | 6501 |
| 3 | Население | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | Минимальная численность населения | тыс. чел. | сущ. | 2,8 | 3,5 | 10,8 | 0,8 | - | 3,3 | 3,6 | - | - | 6,2 | - | 31,0 |
| | | | план. | 5,5 | 1,9 | 6,4 | 0,4 | - | 7,1 | 2,0 | - | - | 12,3 | 0,8 | 36,4 |
| 3.2 | Минимальная плотность населения | чел. на га | план. | 94 | 130 | 157 | 117 | - | 189 | 89 | - | - | 349 | 533 | 207 |
| 4 | Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Объекты образования (минимальное количество мест): | | | | | | | | | | | | | | |
| | - объекты дошкольного образования | мест | сущ. | 140 | 570 | 580 | - | - | 300 | 50 | - | - | - | - | 1640 |
| | | | план. | 60 | - | - | - | - | - | - | - | - | 350 | - | 410 |
| | - объекты начального общего и среднего (полного) общего образования | мест | сущ. | 650 | 1200 | 1200 | - | - | 1200 | - | - | - | - | - | 4250 |
| | | | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1000 | - | 1000 |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Существующее/планируемое далее-сущ./план | Номер микрорайона и элемента планировочной структуры | | | | | | | | | | Итого | |
|-------|---|-------------------|--|--|----|-----|------|------|-----|------|-----|---|-----|-------|------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 4А | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | 9А |
| 4.2 | Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену) | посещений в смену | сущ. | 200 | - | 500 | - | - | - | 800 | | | | | 1500 |
| 4.3 | Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь) | кв. м | план. | - | - | - | - | - | | 1000 | - | - | - | - | 1000 |
| | | | | - | - | - | - | - | - | 500 | - | - | 800 | - | 1300 |
| 4.4 | Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест) | машиномест | сущ. | 200 | 30 | 50 | 1400 | 1200 | 400 | 100 | 200 | - | - | - | 3580 |
| | | | план. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 900 | 500 |