

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОМСКА

от 1 апреля 2015 года № 485-п

Об утверждении документации по планировке
некоторых частей территории муниципального образования
городской округ город Омск Омской области

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 полосы отвода железной дороги вдоль улиц Леконта, Хабаровская, Новгородская, Ростовская, Красной Звезды, Новосортировочная, 1-я Комсомольская, 1-я Карьерная в Ленинском административном округе города Омска, в составе:

- положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах полосы отвода железной дороги вдоль улиц Леконта, Хабаровская, Новгородская, Ростовская, Красной Звезды, Новосортировочная, 1-я Комсомольская, 1-я Карьерная в Ленинском административном округе города Омска, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

- чертежа планировки территории, расположенной в границах полосы отвода железной дороги вдоль улиц Леконта, Хабаровская, Новгородская, Ростовская, Красной Звезды, Новосортировочная, 1-я Комсомольская, 1-я Карьерная в Ленинском административном округе города Омска, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации города Омска разместить материалы утвержденной документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Департаменту информационной политики Администрации города Омска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Администрации города Омска в сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Мэр города Омска

В.В. Двораковский

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Омска
от 1 апреля 2015 года № 485-п

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах полосы отвода железной дороги вдоль улиц Леконта, Хабаровская, Новгородская, Ростовская, Красной Звезды, Новосортировочная, 1-я Комсомольская, 1-я Карьерная в Ленинском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах полосы отвода железной дороги вдоль улиц Леконта, Хабаровская, Новгородская, Ростовская, Красной Звезды, Новосортировочная, 1-я Комсомольская, 1-я Карьерная в Ленинском административном округе города Омска (далее – проект планировки, 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), 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, 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 отдельных объектов, включая линейные объекты.

Проект планировки территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных 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 территории

Территория в границах проекта планировки составляет 450 га.

Проектируемую территорию составляют жилой район (площадью 170 га) и производственно-коммунальная зона (площадью 280 га).

Жилой район расположен на правом берегу реки Иртыш в южной части города Омска в Ленинском административном округе. Исторически указанный жилой район сформировался в основном для проживания работников сферы железнодорожного транспорта и работников ранее действовавшего производственного объединения «Завод транспортного машиностроения имени Октябрьской революции». Жилой район представляет собой обособленную территорию, до недавнего времени полностью находившуюся в железнодорожном транспортном кольце.

Связь с центром города осуществляется по улице Карбышева с выходом на проспект К. Маркса через узкий тоннель под железнодорожными путями и пешеходные надземные переходы над железнодорожными путями, расположенными в створе переулка Красный и в районе бюджетного учреждения здравоохранения Омской области «Медико-санитарная часть № 4».

Существующая застройка представлена объектами общественного назначения и жилыми кварталами, в основном индивидуальной жилой застройки. Жилая застройка средней этажности расположена вдоль улиц Карбышева и Вокзальной.

Вдоль вышеуказанных улиц расположены объекты административно-делового и общественного назначения: баня, гостиница, встроенно-пристроенные помещения офисов. Объекты торговли и обслуживания расположены в нижних этажах многоквартирных жилых домов. Общественный центр жилого района к настоящему моменту времени не сформировался.

На проектируемой территории расположено несколько объектов высшего и среднего профессионального образования. Непосредственно к ним примыкают территории двух общеобразовательных учреждений. Количество мест в двух объектах дошкольного образования является недостаточным.

В жилом районе размещены объекты здравоохранения: клиническая больница, стоматологическая поликлиника, травмпункт и медико-санитарная часть, поликлиники детская и взрослая.

Часть территории индивидуальной жилой застройки в восточной части жилого района (ориентировочно 30 домовладений) расположена в непосредственной близости от железнодорожных путей на расстоянии менее 50 метров в зоне потенциальной угрозы при аварии на железной дороге.

С западной и северной стороны жилого района на территориях, прилегающих к железной дороге, располагаются производственно-коммунальные объекты IV и V классов опасности, в основном связанные с обслуживанием железной дороги, а также одноэтажные боксовые гаражи. В районе пересечения улиц Добролюбова и Горького размещается пожарная

часть на 1 автомобиль.

С южной стороны жилого района расположена крупная производственно-коммунальная зона, полностью находящаяся в железнодорожном транспортном кольце (территория ранее действовавшего производственного объединения «Завод транспортного машиностроения имени Октябрьской революции»). В настоящий момент времени на этой территории размещаются разные производственно-коммунальные объекты IV и V классов опасности различных форм собственности.

В границах проектируемой территории расположены следующие объекты культурного наследия:

- в жилом районе: железнодорожная больница 1899 – 1901 годов, железнодорожная больница, корпус 1903 года, водонапорная башня начала XX века;

- в производственно-коммунальной зоне: водонапорная башня главных железнодорожных мастерских (конец XIX века), железнодорожные мастерские (конец XIX века), локомотивное депо станции Омск (конец XIX века).

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.

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории определено сложившейся градостроительной ситуацией, учтено наличие существующей застройки, инженерных коммуникаций, железной дороги.

Проектом планировки территории предлагается в жилом квартале в границах улиц: Вокзальная – Избышева – Некрасовская – Н. Зенькова сформировать центральную часть жилого района путем размещения многоэтажных жилых домов (за счет сноса существующей индивидуальной жилой застройки), а также разместить на данной территории культурно-досуговый центр, спортивно-оздоровительный и торговый комплекс. Перед общественными зданиями предусматривается размещение центральной площади с организацией сквера.

В жилом квартале в границах улиц: Карбышева – Избышева – Вокзальная предлагается снос аварийного жилья и размещение жилой застройки средней этажности.

В жилом квартале в границах: полоса отвода железной дороги – улица Карбышева – улица Академика Павлова, и в жилом квартале в границах улиц: Академика Павлова – Карбышева предлагается снос существующей жилой малоэтажной застройки и размещение новой жилой застройки средней этажности.

Вдоль улицы Карбышева планируется размещение бульвара,

предназначенного для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха. В районе пересечения улиц Карбышева и Избышева, Академика Павлова и переулка Красный предлагается размещение скверов.

Проектом планировки территории формируется непрерывная система зеленых насаждений вдоль основных магистралей и жилых улиц, в пределах внутриквартальных и внутримикрорайонных территорий. В нее входят озелененные участки территории больницы, школ и детских дошкольных учреждений, озелененные пешеходные бульвары и дороги, зеленые насаждения вокруг зданий общественного назначения и внутри жилых групп.

Для улучшения транспортного обслуживания жилого района предусматривается расширение улицы Избышева и улицы Некрасовской с организацией пешеходного бульвара и коммуникационного коридора для прокладки инженерных коммуникаций.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение многоэтажных гаражей-стоянок в производственно-коммунальной зоне, расположенной в границах улиц: Карбышева – Избышева – Вокзальная. Вдоль улицы Блусевич предлагается сформировать производственно-коммунальную зону с крупным гаражным комплексом на 1200 машиномест. Предлагается также сохранить существующие гаражи боксового типа, расположенные в квартале улиц: Карбышева – Избышева – Желиховского – Иркутский тупик.

В зонах многоэтажной жилой застройки, вблизи зданий административно-делового и общественного назначения, объектов здравоохранения, а также в зонах отдыха предусмотрено размещение парковок для временного хранения автотранспорта.

Проектирование дополнительных парковок и автостоянок на земельных участках уже существующих многоквартирных жилых домов не представляется возможным, так как приведет к уменьшению площадей дворовых детских площадок, газонов, зон отдыха.

На территории производственно-коммунальной зоны предусмотрено упорядочение системы транспортного обслуживания объектов, организованы парковочные места при въезде на территорию. На данной территории не предусматривается строительство новых объектов и инженерных коммуникаций, в основном намечается реконструкция существующих предприятий. На стадии архитектурно-строительного проектирования следует добиваться снижения коэффициента плотности застройки территории предприятий.

IV. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

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

Настоящим проектом планировки территории предусматривается реконструкция существующих транспортных связей, а также устройство дорожного покрытия проезжей части по уже сформировавшимся улицам.

Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы районного значения: улица Избышева от улицы Карбышева до улицы Некрасовской, улица Карбышева от автотранспортного тоннеля до улицы Избышева, улица Некрасовская от улицы Избышева до улицы Н. Зенькова, а также на перспективу улица Вокзальная и улица Н. Зенькова.

Ширина проезжей части магистралей районного значения по всем направлениям на I очередь строительства составляет 8 метров. В перспективе по улицам Избышева, Карбышева и Некрасовской предусмотрено расширение проезжей части до 15 метров.

Магистрали районного значения обеспечивают транспортную и пешеходную связь между жилыми образованиями и общественными центрами планировочного района и имеют выходы на другие магистральные улицы;

- улицы и дороги местного значения: улица Академика Павлова, улица Карбышева от улицы Избышева до улицы Уральской, улица Уральская, улица Вузовская, улица Мануильского, улица Карлова, улица Добролюбова, улица Горького, улица Никитина, улица Дзержинского, улица Байкальская, улица Кропоткина, улица Желиховского, улица Озерная, улица 1-я Озерная, улица 2-я Озерная, 1-й и 2-й Озерные переулки, переулок Красный.

Ширина проезжей части улиц и дорог местного значения составляет 6 метров.

Проектом планировки территории предусматривается строительство нового тоннеля от улицы Карбышева с выездом на проспект К. Маркса.

Ширина улиц в красных линиях определена с учетом кадастровых сведений и санитарно-гигиенических норм, в зависимости от принятых категорий улиц и дорог, интенсивности движения транспорта, существующих инженерных коммуникаций, а также необходимости прокладки новых сетей.

Ширина транзитных тротуаров определена для магистральных улиц районного значения – 2,25 метра, для улиц и дорог местного значения – 1,50 метра.

Проезжая часть улиц и дорог всех категорий предусмотрена с устройством асфальтобетонного покрытия и установкой бортового бордюрного камня. Покрытие тротуаров и пешеходных зон принято асфальтобетонное.

Движение маршрутного транспорта в настоящий момент осуществляется по улицам Карбышева, Вокзальной и Блусевич. Проектом планировки территории предусмотрено движение маршрутного транспорта также по улицам Н. Зенькова и Некрасовской.

Размещение остановок общественного транспорта предусмотрено в радиусе пешеходной доступности к жилым домам и объектам массового посещения.

Пересечения улиц и дорог в границах проектируемой территории предусмотрены в одном уровне.

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

V. 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 определена в зависимости от диаметра сети:

- самотечная канализация – 3 метра в обе стороны от сети;
- напорная канализация – 5 метров в обе стороны от сети;
- водопровод – 5 метров в обе стороны от сети;
- электроснабжение – 1 метр в обе стороны от сети;
- высоковольтная воздушная линия 110 кВ/Вт – 25 метров в обе стороны от сети;
- теплоснабжение – 3 метра в обе стороны от сети;
- газоснабжение – 2 метра в обе стороны от сети;
- телекоммуникации – 2 метра в обе стороны от сети.

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

Теплоснабжение

Для теплоснабжения объектов, расположенных в границах проектируемой территории, требуется 23,828 Гкал/ч.

В настоящее время источником теплоснабжения жилой и общественной застройки является теплоэлектроцентраль № 2.

В целях обеспечения эффективного теплоснабжения проектом планировки территории предусмотрено:

- реконструкция существующих тепловых сетей, увеличение их диаметра.

Теплотрассу, проходящую через жилой комплекс, предлагается переложить подземным способом, изменив ее диаметр с 600 мм на 700 мм.

Теплотрассу вдоль улицы Избышева предлагается изменить в диаметре со 150 мм на 250 мм.

Теплотрассу вдоль улицы Вокзальной предлагается изменить в диаметре со 150 мм на 250 мм и 300 мм;

- строительство новых тепловых сетей: диаметром 200 мм вдоль улиц Блусевич, Некрасовской и Избышева; диаметром 250 мм вдоль улицы Избышева; диаметром 300 мм вдоль улиц Вокзальной и Н. Зенькова.

Общая протяженность тепловых сетей составляет 4,5 км.

Водоснабжение

Водоснабжение территории осуществляется от водонасосной станции № 14, подключенной к Ленинской очистной водопроводной станции.

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

Трассы сетей предусматриваются вдоль внутриквартальных проездов, в основном вне асфальтированных покрытий.

В проекте планировки территории предусмотрена подземная прокладка сетей водопровода на глубине 2,7 – 3,0 м.

Общая протяженность магистральных сетей составляет 4,82 км, диаметрами 150, 200, 350, 500, 1000 мм.

Расход воды составляет 5671 куб. м в сутки.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 5079 куб. м в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 0,88 км диаметрами 300, 350 мм.

Сброс стоков от проектируемой и существующей застройки осуществляется самотеком в существующий канализационный коллектор диаметром 500 мм, подающий стоки на канализационную насосную станцию № 7.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство самотечного коллектора диаметром 300 мм и 350 мм.

В проекте планировки территории предусмотрена подземная прокладка сетей канализации на глубине 5,0 – 7,0 м.

Электроснабжение

В качестве источника электроснабжения жилой и общественной застройки территории принята существующая понизительная подстанция 110/10 кВ (далее – ПС) «ТЭЦ-2» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

В качестве источников электроснабжения производственно-коммунальной зоны приняты существующие ПС «Тяговая» с трансформаторами 2х16 МВА и ПС «Промышленная» с трансформаторами 2х63 МВА.

Для подключения объектов нового строительства, повышения надежности электроснабжения существующей застройки и создания более гибкой схемы построения городских электрических сетей проектом планировки территории предусмотрены следующие основные мероприятия:

- строительство кабельной линии 110 кВ, выполненной одножильными кабелями из сшитого полиэтилена, от ПС «ТЭЦ-2» до ПС «Октябрьская-2»;

- строительство нового распределительного пункта 10 кВ, совмещенного с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами мощностью до 1000 кВА;

- строительство проходных трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с кабельными вводами, кирпичного или блочного исполнения с трансформаторами мощностью до 1000 кВА.

Газоснабжение

Источником газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории является газораспределительная станция № 4, существующие сети газопроводов.

Основной газопровод диаметром 600 мм проложен вдоль улиц Н. Зенькова и Вокзальной к котельной теплоэлектростанции № 2.

Значительная часть индивидуальной жилой застройки подключена к газопроводу высокого давления диаметром 150 мм, проложенного вдоль улицы Кропоткина. Указанный газопровод предусматривается источником газоснабжения для всей расположенной в границах проектируемой территории индивидуальной жилой застройки в районе улиц: Кропоткина, Байкальская, Избышева и Н. Зенькова.

В границах проектируемой территории расположены существующие газорегуляторные пункты и газопроводы низкого давления.

В связи с расширением проезжей части улиц проектом планировки территории предусмотрен вынос участка существующего газопровода диаметром 600 мм вдоль улицы Н. Зенькова и его новое размещение в границах коммуникационного коридора.

Предусмотрен также вынос участка существующего газопровода высокого давления диаметром 150 мм вдоль улицы Избышева до существующего газорегуляторного пункта.

Газоснабжение предусматривается для целей пищеприготовления и отопления существующей индивидуальной жилой застройки.

Дополнительный расход газа на нужды пищеприготовления для планируемых к строительству многоквартирных жилых домов (179,29 тыс. кв. м) составит 894,35 куб. м в час.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций в границах проектируемой территории включают сети телефонизации с обеспечением широкополосного доступа к сети «Интернет», междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки. В перспективе планируется внедрение IP телефонии.

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

VI. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 450 га.

Планируемая численность населения определена по расчетной минимальной обеспеченности общей площади жилых помещений 32,9 кв. м в среднем на одного человека в соответствии с региональными градостроительными нормативами.

Характеристики принятых проектом планировки территории решений в обобщенном виде представлены в таблице «Основные технико-

экономические показатели проекта планировки территории».

Описание и обоснование параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения с определением направлений трасс планируемых инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, сети телекоммуникаций) 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 планировочного квартала						Итого
				1	2	3	4	5	6	
1	Территория									
1.1	Площадь проектируемой территории	га	план.	450,00						450,00
1.2	Площадь элементов планировочной структуры – всего, в том числе:	га	всего	20,99	30,19	28,03	15,61	24,81	165,59	285,22
			сущ.	9,34	22,86	24,93	12,90	23,78	162,70	256,51
			план.	11,65	7,33	3,10	2,71	1,03	2,89	28,71
	- площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	сущ.	3,57	10,11	15,47	12,83	9,31	-	51,29
			план.	9,35	4,42	1,16	-	0,26	-	15,19
	- площадь территорий объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования	га	сущ.	3,94	0,84	-	-	-	-	4,78
			план.	0,50	-	-	-	-	-	0,50
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	1,83	11,74	5,07	0,07	0,46	0,92	20,09
			план.	1,80	0,97	1,50	2,71	-	-	6,98
- площадь иных зон	га	сущ.	-	0,17	4,39	-	14,01	161,78	180,35	
		план.	-	1,94	0,44	-	0,77	2,89	6,04	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее – сущ./план.)	Номер планировочного квартала						Итого
				1	2	3	4	5	6	
2.4	Минимальная плотность жилой застройки	тыс. кв. м	план.	13,09	8,47	3,11	1,58	2,64	-	4,82
3	Население									
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	-	-	-	-	-	-	-
			план.	5,14	3,74	1,57	0,62	0,77	-	11,84
3.2	Минимальная плотность населения	чел./га	план.	398,01	257,47	94,40	48,12	80,29	-	178,08
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения									
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест):									
	- объекты дошкольного образования	мест	сущ.	290	280	-	-	-	-	570
			план.	40	-	-	-	-	-	40
	- объекты начального общего и среднего общего образования	мест	сущ.	1685	-	-	-	-	-	1685
			план.	-	-	-	-	-	-	-
	- объекты среднего профессионального и высшего образования	мест	сущ.	1600	1730	720	-	-	-	4050
план.			-	-	-	-	-	-	-	
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	-	1035	-	-	-	-	1035
			план.	-	-	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее – сущ./план.)	Номер планировочного квартала						Итого
				1	2	3	4	5	6	
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-	-
			план.	803,60	-	-	-	-	-	803,60
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	5	61	653	-	21	260	1000
			план.	200	400	300	1100	-	-	2000

