

Приложение № 5
к постановлению Администрации города Омска
от 18 ноября 2010 года № 1109-п

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – 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 – 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), Плана реализации Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области на период до 2016 года, утвержденного постановлением Мэра города Омска от 8 мая 2008 года № 324-п «Об утверждении Плана реализации Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области на период до 2016 года» (далее – План реализации Генерального плана), а также Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актов города Омска.

Целями подготовки проекта планировки территории как вида документации по планировке территории являются обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление

ГИП

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

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской Области от 30 сентября 2008 года 22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области» (далее – региональные градостроительные нормативы).

IV. Современное использование проектируемой территории

Площадь территории в границах проекта планировки 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, объекты здравоохранения, объекты образования, кварталы малоэтажной индивидуальной жилой застройки, производственно-коммунальные объекты IV, V классов опасности.

По улице 4-й Челюскинцев расположены автозаправочная станция и диспетчерский пункт с отстойно-разворотной площадкой городского транспорта.

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

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

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

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

Основные решения по развитию территории приняты с учетом установленных Правилами землепользования и застройки ограничений

использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

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

Проект планировки территории представлен десятью элементами планировочной структуры с планируемой численностью населения 41,4 тыс. человек.

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

Планировочная структура планируемых микрорайонов и кварталов состоит из групп жилой застройки разной этажности: жилые дома 5 – 9 этажей внутри микрорайона, жилые дома 12 – 16 этажей вдоль улиц.

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 4-я Челюскинцев, Багратиона с учетом направления основных пешеходных потоков.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование объектов, планируемых к размещению в зонах 9.6*, 9.8, 9 «А», должно разрабатываться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности людей проектом планировки предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде бульваров, аллей общественного пользования и зеленых насаждений вдоль улиц. Проектом предусмотрена реконструкция сада «Сибирь» и его использование в качестве рекреационного объекта. Общая площадь зеленых насаждений в границах проектируемой территории, включая бульвары, дворы, озеленение вдоль улиц, составляет 25 га.

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.

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии в Центральном административном округе города Омска.

Поверхностный сток сетью ливневой канализации отводится в существующие ливневые коллекторы, проложенные по улицам 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 неосвоенные территории на микрорайоны (группы жилой застройки). Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим и проектируемым улицам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица 21-я Амурская, улица XXII Партсъезда, улица 4-я Челюскинцев;
- магистральные улицы районного значения: улица Багратиона, улица Пристанционная на участке от улицы 4-й Челюскинцев до дороги вдоль железнодорожных путей;
- улицы и дороги местного значения: дорога вдоль подъездных железнодорожных путей к территориям северо-восточного промузла на участке от улицы Багратиона до улицы Пристанционной, улица XXII Партсъезда 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.

В проекте планировки территории используются наименования улиц, установленные на момент его утверждения. Ширина улиц в пределах красных линий определена с учетом санитарно-гигиенических требований в зависимости от категории улиц и дорог, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических полос для прокладки подземных коммуникаций.

В границах проекта планировки территории предусмотрено использование общественного городского наземного транспорта (автобус, троллейбус, 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, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии в Центральном административном округе города Омска (приложение № 6), определена в зависимости от диаметра сетей:

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

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

Теплоснабжение

Источниками теплоснабжения для объектов в границах проекта планировки территории является котельная Открытого акционерного общества «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 500 мм по улице Пристанционной и 1200 мм по улице 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.

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

Газоснабжение

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

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 7 050 куб. м/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», междугородной и международной связи с учетом 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 387,9 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 254,4 га;

- площадь озеленения – 15,6 га;
- площадь прочих территорий – 58,3 га;
- площадь территории улиц и дорог – 59,6 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 41,4 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, изложены в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

Таблица

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./ план.)	Номер элемента планировочной структуры										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	9«А»	итого
1	Территория													
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки, всего, в том числе:	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387,9
1.1.1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	план.	75,6	16,2	48,1	15,9	48,1	47,6	16,8	11,2	47,2	1,6	328,3
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	план.	71,8	12,5	45,0	2,9	44,3	30,5	-	-	45,8	1,6	254,4
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	3,8	3,7	3,1	-	-	7,5	-	-	-	-	18,1
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	-	4,6	-	9,6	-	-	1,4	-	15,6
	площадь иных зон	га	план.	-	-	-	8,4	3,8	-	16,8	11,2	-	-	40,2
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,6
2	Жилищный фонд													

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее – сущ./ план.)	Номер элемента планировочной структуры											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	9«А»	итого	
2.1	Минимальная общая площадь жилищного Фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	51,5	62,6	222,0	14,5	108,3	65,6	-	-	112,4	-	636,9	
			план.	223,7	-	-	-	135,1	160,3	-	-	180,6	26,7	726,4	
	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.	95,6	-	-	-	10,3	8,4	-	-	25,7	-	140,0	
жилые дома (6 – 16 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	24,2	2,2	27,2	-	58,9	10,0	-	-	10,7	-	133,2		
		план.	128,1	-	-	-	124,8	151,9	-	-	154,9	26,7	586,4		
2.2	Общая площадь сносимого жилищного фонда	тыс.кв. м	план.	1,26	-	-	-	0,9	1,2	-	0,1	0,8	0,11	4,37	
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м/чел.	сущ.	18	18	18	18	18	18	-	-	18	-	18	
			план.	32,9	-	-	-	32,9	32,9	-	-	32,9	-	32,9	
2.3	Минимальная плотность застройки	кв. м/га	план	3832	5008	4577	5000	5494	7406	-	-	6203	-	5360	
3	Население														
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	2,8	3,5	12,3	0,8	6,0	3,6	-	-	6,2	-	35,2	
			план.	8,4	1,9	6,7	0,4	7,4	6,9	-	-	8,9	0,8	41,4	
3.2	Минимальная плотность населения	чел./га	план.	117	152	149	138	167	226	-	-	194	500	163	
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения														

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./ план.)	Номер элемента планировочной структуры										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	9«А»	итого
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	объекты дошкольного образования	мест	сущ.	140	570	580	-	300	-	-	-	-	-	1590
			план.	60	-	-	-	100	100	-	-	350	-	610
	объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	650	1200	1200	-	1200	-	-	-	-	-	-
план.			600	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	-	1600
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	200	-	500	-	-	200	-	-	-	-	900
			план.	-	-	300	-	-	-	-	-	-	300	-
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	300	-	-	-	-	300
			план.	350	250	850	-	600	850	-	-	850	-	3750
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	200	30	50	1400	850	100	200	-	-	-	2830
			план.	700	70	2000	6750	700	700	-	900	700	-	12520

