

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 3-й Разъезд – улица Лермонтова – улица 25-я Линия – улица 2-я Производственная – Окружная дорога – граница Старо-Восточного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – в Центральном, Октябрьском административных округах города Омска

### I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица 3-й Разъезд – улица Лермонтова – улица 25-я Линия – улица 2-я Производственная – Окружная дорога – граница Старо-Восточного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – в Центральном, Октябрьском административных округах 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 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 553,40 га. Проектируемая территория характеризуется спокойным рельефом, расположена между территориями промышленных объектов IV – V классов опасности, с двух сторон окружена полосой отвода железной дороги. Территории существующих промышленных предприятий используются неэффективно: на них находятся случайные разнохарактерные постройки. Часть бывших промышленных территорий функционирует как торговые комплексы. Транспортные связи затруднены наличием надземных теплотрасс большого диаметра. Согласно схеме комплексной оценки территории города Омска наблюдается критическая степень риска подтопления проектируемой территории грунтовыми водами. Ливневые стоки с территории сбрасываются неочищенными в реку Омь.

Основной планировочной и транспортной осью проектируемой территории является улица 10 лет Октября, вдоль которой сосредоточены территории производственно-коммунальных объектов IV – V классов опасности, объекты административно-делового и общественного назначения.

Вдоль улиц 2-я Производственная, 3-й Разъезд размещаются кварталы индивидуальной и малоэтажной жилой застройки.

В границах проекта планировки территории сохранен объект культурного наследия – «Клуб Биофабрики», 1938 года постройки, архитектор В.А. Касаткин, расположенный по адресу: город Омск, улица 10 лет Октября, дом 199.

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

Благоустройство промышленных территорий представлено участками естественного ландшафта, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта 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.

Проектом планировки территории предусмотрено упорядочение производственных территорий с учетом функционального преобразования отдельных предприятий: создание торгового комплекса по улице 3-й Разъезд; размещение объектов общественно-делового назначения вдоль улицы Лескова; размещение спортивно-развлекательного центра по улице 10 лет Октября и др.

В соответствии с Генеральным планом освоение территории поселка Биофабрика предусматривается комплексной жилой застройкой средней этажности с объектами повседневного и периодического обслуживания населения с соблюдением радиусов их доступности в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

Планируемая численность населения составляет 7,50 тыс. человек.

Проектом планировки территории приведены в соответствие параметры основных улиц с организацией перекрестка и переезда, обеспечивающих выход улицы 20 лет РККА на улицу 10 лет Октября.

Застройка по улице 10 лет Октября на въезде в город со стороны Сыропятского тракта подлежит упорядочению с целью формирования современного фасада улицы.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» проектирование и строительство отдельных архитектурных объектов, планируемых к размещению в зоне 5.18\*, должно осуществляться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности проектом планировки территории предусмотрена система зеленых насаждений: сохранение зон естественного ландшафта, организация парка, озеленение улиц. На хорошо озелененной территории действующего кладбища планируется размещение мемориального сквера.

Площадь территории зеленых насаждений без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 26,40 га.

---

\* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 3-й Разъезд – улица Лермонтова – улица 25-я Линия – улица 2-я Производственная – Окружная дорога – граница Старо-Восточного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – в Центральном, Октябрьском административных округах города Омска.

#### IV. Основные направления инженерной подготовки территории

В границах проекта планировки 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: Омская, А. Нейбута, Универсальная, Лескова, 20 лет РККА, 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, а также строительство новых дорог, разделяющих территории на микрорайоны (группы жилой застройки). 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 10 лет Октября;
- магистральные улицы районного значения: улица Омская, улица Лескова;
- улицы и дороги местного значения: улица А. Нейбута.

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

Транспортная структура обеспечивает кратчайшие связи между существующими жилыми районами. Предусмотрена организация перекрестка и переезда для выхода улицы 20 лет РККА на улицу 10 лет Октября, дополнительные выезды с территории развивающегося поселка Биофабрика.

Расчет минимального количества мест хранения индивидуального транспорта произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 4300 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

*Вместе*

инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 3-й Разъезд – улица Лермонтова – улица 25-я Линия – улица 2-я Производственная – Окружная дорога – граница Старо-Восточного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – в Центральном, Октябрьском административных округах города Омска (приложение № 12), 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

Источником теплоснабжения для объектов в границах проектируемой территории является теплоэлектроцентраль № 5 Омского филиала Открытого акционерного общества «Территориальная регенерирующая компания № 11».

Суммарная тепловая нагрузка объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проектируемой территории, составляет 14,504 Гкал/час.

Для теплоснабжения планируемых к размещению объектов в границах проекта планировки территории необходимо выполнить перекладку наземных участков тепловых сетей и замену сетей, находящихся в аварийном состоянии; построить по Окружной дороге 0,5 км магистральных тепловых сетей от существующей теплотрассы диаметром 800 мм.

### Водоснабжение

Расход воды составляет 3568 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.

Общая протяженность новых магистральных сетей составляет 5,0 км диаметром 500 мм.

### Водоотведение

Общий объем стоков составляет 3168 куб. м в сутки.

Сброс стоков от жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории осуществляется во внутриквартальные сети с

последующим сбросом в существующий коллектор диаметром 1840 мм, проложенный вдоль улицы Б. Хмельницкого.

### Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов существующей и проектируемой застройки в границах проектируемой территории являются существующие подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ: «Куйбышевская» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, «Октябрьская» с трансформаторами мощностью 2х40,5 МВА, «Барановская» с трансформаторами мощностью 2х50 МВА; проектируемая ПС 110/10 кВ «Луговая».

По территории проектируемого района проходят существующие воздушные линии электропередач (далее – ВЛ) 110 кВ, связывающие ПС 110/10кВ «Барановская», ПС 110/10 кВ «Октябрьская», ПС 110/10 кВ «Съездовская», ПС 110/10 кВ «Центральная», ПС 110/10 кВ «Куйбышевская», ПС 110/10 кВ «Фрунзенская».

ВЛ 110 кВ, проходящие по селитебной территории, подлежат демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

По степени обеспечения надежности электроснабжения потребители электроэнергии проектируемого участка относятся в основном ко II категории.

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 5,02 МВА.

### Газоснабжение

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых сетей газопроводов газораспределительных станций № 3 и № 4.

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

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

Общая протяженность участка проектируемого газопровода высокого давления в пределах границ проектируемой территории составляет 2526,0 м.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 1741,6 куб. м в час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

## Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций проектируемой 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.

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 554,0 га в том числе:

- площадь территории жилых районов – 43,2 га;
- площадь озеленения – 28,6 га;
- площадь территории улиц и дорог – 71,9 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 6,8 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	1 а	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Территория														554,0
1.1	Площадь проектируемой территории, всего, в том числе:	га	план.	37,0	10,8	38,9	16,2	75,1	104,2	65,0	56,3	42,0	36,6	482,1	
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	сущ.	0,6	0,9	0,8	-	5,9	3,6	12,4	-	-	-	24,2	
			план.	-	-	-	-	-	-	-	19,0	-	-	-	24,2
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	10,2	6,8	1,2	9,2	-	14,6	11,4	2,4	7,6	13,9	77,3	
			план.	-	-	-	-	-	14,8	0,1	-	-	-	1,0	15,9
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	сущ.	-	-	-	-	1,8	-	1,9	7,6	-	-	11,3	
			план.	1,9	-	-	-	-	-	15,4	-	-	-	-	17,3
	площадь иных зон	га	сущ.	24,3	3,1	36,9	7,0	67,4	55,8	20,2	46,3	34,4	21,7	317,1	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры										Итого	
				1	1 а	2	3	4	5	6	7	8	9		
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,9
2	Жилищный фонд														
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	1,6	0,8	6,0	-	4,8	6,9	26,6	-	-	-	46,7	
			план.	-	-	-	-	-	-	177,5	-	-	-	177,5	
	жилые дома 1 – 2 этажа	тыс. кв. м	сущ.	1,6	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4	
	жилые дома 3 – 5 этажей	тыс. кв. м	сущ.	-	-	6,0	-	4,8	6,9	14,5	-	-	-	32,2	
	жилые дома 6 – 16 этажей	тыс. кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-	12,1	-	-	-	12,1	
план.			-	-	-	-	-	-	177,5	-	-	-	177,5		
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м на чел.	сущ.	18,0	18,0	18,0	-	18,0	18,0	18,0	-	-	-	18,0	
			план.	32,9	32,9	32,9	-	32,9	32,9	32,9	32,9	-	-	-	32,9
2.3	Минимальная плотность застройки	кв. м на га	план.	2,7	0,9	7,5	-	0,8	1,9	6,5	-	-	-	5,2	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры										Итого
				1	1 а	2	3	4	5	6	7	8	9	
3	Население													
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	1,0	0,5	0,2	-	0,3	0,4	1,5	-	-	-	3,8
			план.	-	-	0,2	-	0,1	0,2	6,2	-	-	-	6,8
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га	план.	81,0	27,0	228,0	-	25,0	58,0	198,0	-	-	-	158,0
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения													
4.1	Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	план.	-	-	-	-	-	-	320,0	-	-	-	320,0
	объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	план.	-	-	-	-	-	-	650,0	-	-	-	650,0
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	план.	-	-	-	-	-	-	400,0	-	-	-	400,0
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-	1600,0	-	-	-	1600,0
			план.	-	-	-	-	-	1500,0	-	-	-	-	1500,0

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – суц./план.)	Номер элемента планировочной структуры										Итого
				1	1 а	2	3	4	5	6	7	8	9	
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	суц.	-	-	-	-	60,0	-	250,0	200,0	-	-	510,0
			план.	-	-	1200,0	-	-	-	3100,0	-	-	-	4300,0



