

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОМСКА

от 18 ноября 2010 года № 1109-п

Об утверждении проектов планировки 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 проекты планировки следующих территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области, расположенных в границах:

1) улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного мемориального кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска, в составе:

- положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного мемориального кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

- чертеж планировки территории, расположенной в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного мемориального кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

2) улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска, в составе:

- положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

- чертеж планировки территории, расположенной в границах: улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению;

3) улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Пристанционная – улица 35 лет Советской Армии в Центральном административном округе города Омска, в составе:

- 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, согласно приложению № 5 к настоящему постановлению;

- чертеж 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, согласно приложению № 6 к настоящему постановлению;

4) улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – объездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска, в составе:

- положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – объездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 7 к настоящему постановлению;

- чертеж планировки территории, расположенной в границах: улица 2-я Восточная – улица 35 лет Советской Армии – улица Пристанционная – граница полосы отвода железной дороги – объездная дорога – берег реки Оми в Центральном административном округе города Омска, согласно приложению № 8 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 18 ноября 2010 года № 1109-п

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного мемориального кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного мемориального кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская 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

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).

II. Современное использование проектируемой территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 449,4 га. Территория характеризуется спокойным рельефом с незначительным уклоном на юго-восток, в сторону реки Оми. Отметки поверхности земли изменяются от 122,0 м до 117,5 м.

В границах проекта планировки территории расположены микрорайоны и кварталы жилой застройки средней этажности с объектами первичного обслуживания, кварталы малоэтажной индивидуальной жилой застройки, несколько производственно-коммунальных объектов V класса опасности (производственная база, мебельная фабрика и др.), поликлиника, объекты среднего специального и профессионального образования.

Обслуживание территории общественным транспортом осуществляется по улицам 21-я Амурская, 30-я Северная, 24-я Северная, Герцена, Орджоникидзе.

В границах проектируемой территории расположены магистральные инженерные сети и объекты инженерного обеспечения, расположенные по улицам 36-я Северная, 33-я Северная, 30-я Северная, 28-я Северная, 27-я Северная, Орджоникидзе, Герцена, Осоавиахимовская, Совхозная, Красный Пахарь, 11-я Амурская.

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, 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.

Проект планировки территории представлен пятнадцатью элементами планировочной структуры с планируемой численностью населения 46,6 тыс. чел.

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 микрорайонов, жилые дома 12 – 16 этажей вдоль улиц.

Проектом планировки территории предусмотрена обеспеченность населения 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 24-я Северная, 33-я Северная, Герцена 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 зонах 10.1*, 11.1, должно осуществляться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности населения проектом планировки предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, бульваров вдоль улиц с выходом в проектируемую прибрежную зону отдыха.

Общая площадь зеленых насаждений в границах проектируемой территории, включая площадь объектов озеленения специального назначения, составляет 28,0 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

Для организации отвода поверхностного стока и защиты территории от подтопления запроектировано 13,8 км ливневой канализации

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска.

диаметром от 600 до 1200 мм. Поверхностный сток сетью ливневой канализации отводится в существующие ливневые коллекторы, проложенные вдоль улиц 24-я Северная, 21-я Амурская, Герцена с последующим соединением с проектируемым коллектором и 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 и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица 24-я Северная, улица 21-я Амурская, улица Орджоникидзе, улица Герцена;

- магистральные улицы районного значения: улица Красный Пахарь (на участке от улицы 24-й Северной до улицы 36-й Северной), улица 33-я Северная;

- улицы и дороги местного значения: улица 36-я Северная (от улицы Герцена до улицы 19-й Амурской), улица 11-я Амурская (от улицы 24-й Северной до улицы 36-й Северной), улицы 6-я, 16-я, 19-я Амурские (от улицы 33-й Северной до улицы 36-й Северной), улица 27-я Северная (от улицы Герцена до улицы 21-й Амурской), улица 31-я Северная (от улицы Орджоникидзе до улицы Герцена), участок улицы Тарской (от улицы 31-й Северной до дороги вдоль железнодорожных путей), а также участок улицы, запроектированной с целью отделения территории существующей школы от территории коммунально-складской зоны (от улицы 36-й Северной до дороги вдоль железнодорожных путей).

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.

На участке от улицы Средней до улицы Орджоникидзе предусмотрена реконструкция существующей трамвайной линии, с переносом ее проезжей части в соответствии с планировочным решением. От улицы Орджоникидзе до улицы Герцена и далее по улице 27-й Северной предусмотрено строительство нового участка трамвайной

линии, примыкающей к существующей трамвайной линии по улице Багратиона.

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 11150 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 в границах: улица 24-я Северная – Красноярский тракт – граница городской черты – граница Старо-Северного кладбища – граница полосы отвода железной дороги – улица 21-я Амурская (приложение № 2), 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 являются существующие котельные, расположенные по улицам 30-я Северная, 36-я Северная, 34-я Северная, 28-я Северная, 36-я Северная, а также частично от котельной Открытого акционерного общества «Электротехнический комплекс», расположенной за границами проекта планировки территории.

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории, составляет 195,819 Гкал/час.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить 5 км тепловых сетей в двухтрубном исполнении диаметром 600 мм. Для обеспечения надежного теплоснабжения микрорайонов в аварийных ситуациях тепловые сети должны быть закольцованы по улице Красный Пахарь от улицы 27-й Северной до улицы 33-й Северной.

Водоснабжение

Расход воды составляет 31791 куб. м в сутки.

Водоснабжение объектов в границах проекта планировки территории осуществляется от существующих городских сетей водопровода, проложенных от Центральной водопроводной насосной станции. В проекте выполнена централизованная кольцевая система хозяйственно-противопожарного водоснабжения.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 28277 куб. м в сутки.

Отведение сточных вод объектов в границах проекта планировки территории предусматривается в существующие канализационные коллекторы, проложенные по улицам 27-я Северная, Совхозная, диаметром 400 мм, и по улицам Осовиахимовская, 28-я Северная, диаметром 600 мм.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство самотечного коллектора диаметром 300 мм, общей протяженностью 750 м.

Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов в границах проекта планировки территории является понизительная подстанция (далее – ПС) 110/10 кВ «Амурская» с заменой существующих трансформаторов мощностью 2x25 МВА на трансформаторы мощностью 2x40 МВА, а также проектируемая ПС 110/10 кВ «Северная» закрытого типа с трансформаторами мощностью 2x40 МВА, размещение которой определено Генеральным планом в районе улиц Средняя и Судоремонтная (за границами проекта планировки территории).

Расчет электрических нагрузок произведен с учетом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах, с учетом объектов обслуживания населения.

Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, составляет 33,370 МВА.

Газоснабжение

Источником газоснабжения существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории являются газораспределительные станции № 1, № 2, № 3, расположенные за границами проекта планировки.

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство газопроводов высокого давления вдоль улиц Осовиахимовская, 9-я Северная, 21-я Амурская, 24-я Северная до существующего газопровода вдоль улицы 6-я Амурская.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления составляет 5,8 км.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 26991,87 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», междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки на 17800 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (19600 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием (современные цифровые технологии) с обеспечением населения (12350 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 449,4 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 241,9 га;
- площадь озеленения – 7,3 га;
- площадь прочих территорий – 119,9 га;
- площадь территории улиц и дорог – 80,3 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 46,6 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	Единица измерения существующих / планируемое далее (млн / план)	Номер элемента планировочной структуры															Итого		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
1	Территория																			
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки, всего, в том числе:	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	449,4
1.1.1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	план.	84,7	10,3	43,5	11,9	39,6	49,7	8,2	6,7	6,1	31,7	14,4	3,7	28,2	14,2	19,6	369,1	
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	план.	26,5	-	33,8	11,0	38,2	25,5	8,2	6,7	6,1	29,4	12,9	-	19,6	13,0	11,0	241,9	
	площадь зон объектов социально-	га	сущ.	5,4	-	2,6	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	5,1	1,2	1,4	16,2	

	культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	план.	-	3,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	-	-	-	-	5,3
--	---	-------	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	-----

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Уществуемое планируемое далее (ущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Итого
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	3,2	0,4	1,4	-	-	-	-	2,3	-	-	-	-	-	7,3
	площадь иных зон	га	план.	49,7	6,5	3,9	-	-	24,2	-	-	-	-	-	3,7	3,5	-	7,2	98,7
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,0
2	Жилищный фонд																		
2.1	Минимальная	тыс.	ущ.	35,3	-	92,1	56,6	51,8	30,6	12,7	9,7	8,8	8,7	-	-	65,1	50,7	13,9	436

	общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	кв.м.	план.	44,7	-	191,9	-	284,4	89,2	-	-	-	191,8	154,7	-	28,6	35,0	82,5	1102,8
	жилые дома (1 – 2 этажа)	тыс. кв. м	сущ.	0,5	-	-	-	-	-	12,7	9,7	8,8	-	-	-	-	-	-	31,7
	жилые дома (3 – 5 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	23,4	-	78,9	56,6	26,8	23,2	-	-	-	8,7	-	-	49,6	6,9	13,9	288
			план.	28,1	-	8,6	-	-	11,6	-	-	-	9,4	-	-	-	-	-	-
	жилые дома (6 – 16 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	11,4	-	13,2	-	25,0	7,4	-	-	-	-	-	-	15,5	43,8	-	116,3
			план.	16,6	-	183,3	-	284,4	77,6	-	-	-	-	182,4	154,7	-	28,6	35,0	82,5
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее/ планируемое далее – уц./план.)	Номер элемента планировочной структуры															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Итого
2.2	Общая площадь сносимого жилищного фонда	тыс. кв. м	план.	-	-	-	-	1,8	-	-	-	-	6,3	2,8	-	1,2	2,4	1,4	15,9
2.3	Минимальная обеспеченность	кв. м/	сущ.	18	-	18	18	18	18	18	18	18	18	18	-	18	18	18	18

	ь общей площадью жилых помещений	чел.	план.	32,9	-	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	-	32,9	32,9	32,9	32,9
2.4	Минимальная плотность застройки	кв. м/ га	план.	3019	-	8402	5145	8801	4698	1548	1447	1442	6819	1199 2	-	4780	6592	8763	5334
3	Население																		
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	2,8	-	5,1	3,1	2,8	1,7	0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	3,9	2,8	0,7	24,7
				план.	2,4	-	8,6	1,7	10,2	3,6	0,4	0,3	0,3	6,0	4,7	-	2,8	2,6	3,0
3.2	Минимальная плотность населения	чел./ га	план.	90	-	198	395	-	4,5	49	45	49	189	326	28	101	183	153	127
№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее/планируемое далее (сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Итого
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения																		
4.1	Объекты образования	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(минимальное количество)

	мест):																		
	объекты дошкольного образования	мест	сущ.	150	-	340	100	-	150	-	-	-	280	-	-	50	240	-	1310
			план.	-	-	480	-	340	-	-	-	-	-	490	-	-	50	-	-
	объекты начального общего среднего (полного) общего образования	и мест	сущ.	900	-	900	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	-	2600
			план.	900	-	900	-	1270	-	-	-	-	-	500	500	-	200	-	-
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	200	-	400
			план.	-	-	750	-	-	-	250	-	-	-	250	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее/ планируемое далее сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Итог о
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2750	-	-	-	-	2750
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта	машиномест	сущ.	-	-	250	-	50	-	250	250	200	-	-	-	100	-	-	1550
			план.	-	700	700	-	3500	1500	-	-	-	-	2400	-	-	-	-	800

Приложение № 3
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 Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная 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 зон 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).

III. Современное использование проектируемой территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 498 га. Территория характеризуется ровным рельефом с незначительным уклоном на юго-восток в сторону реки Оми. Отметки поверхности земли изменяются от 122,0 м до 117,5 м.

Значительная часть проектируемой территории (189 га) занята войсковой частью, которая в соответствии с Генеральным планом определена к выносу за границу городской черты.

В границах проекта планировки территории расположены кварталы жилой застройки средней этажности с объектами первичного обслуживания, кварталы малоэтажной индивидуальной жилой застройки, несколько производственно-коммунальных объектов V класса опасности. Территория между улицами 8-я Восточная и 11-я Ремесленная занята ветхой неблагоустроенной индивидуальной жилой застройкой, которая в соответствии с решениями Генерального плана подлежит сносу.

По улице 24-й Северной расположено пожарное депо, обслуживающее объекты, расположенные в границах проектируемой территории.

Обслуживание территории общественным транспортом осуществляется по улицам 24-я Северная, Герцена, Орджоникидзе, Челюскинцев.

Объекты первичного обслуживания населения, в том числе объекты образования и здравоохранения, представлены в недостаточном количестве.

В границах проекта планировки территории расположены магистральные сети инженерных коммуникаций, проходящие вдоль улиц 24-я Северная, 9-я Северная, 7-я Северная, 5-я Северная, Орджоникидзе, Герцена, Осоавиахимовская, Совхозная, Красный Пахарь, Челюскинцев.

Высоковольтные линии 110 кВ от понизительной подстанции (далее – ПС) 110/10кВ «Центральная» до ПС 110/10 кВ «Сибзавод» и ПС 110/10

кВ «Фрунзенская», проходящие по селитебной территории, подлежат перекладке в кабельную линию 110 кВ.

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, 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;
- ограничений по условиям строительства метрополитена.

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

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

Проект планировки территории представлен двенадцатью элементами планировочной структуры с планируемой численностью населения 53,8 тыс. человек.

Проектом планировки территории предусмотрена обеспеченность населения 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 Герцена, Красный Пахарь с учетом направления основных пешеходных потоков.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» проектирование и строительство отдельных архитектурных объектов, планируемых к размещению в зонах 1.6*, 2.3, 2.5, 6.2, 7.1, должно разрабатываться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории в границах: улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности населения проектом планировки предусмотрена организация единой непрерывной системы зеленых насаждений в виде бульваров, аллей общего пользования и зеленых насаждений вдоль улиц. Основопологающим элементом этой системы является парк жилого района площадью 86 га, планируемый к размещению на территории войсковой части после ее выноса.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

Для организации отвода поверхностного стока и защиты территории от подтопления запроектирована система ливневой канализации по улицам Красный Пахарь, 24-я Северная, 16-я Северная с включением в существующий ливневой коллектор по улице Герцена диаметром 600 мм и в проектируемый ливневой коллектор по улице Орджоникидзе диаметром 800 мм.

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 и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица 24-я Северная, улица Орджоникидзе, улица Герцена, улица Челюскинцев и улица 5-я Северная;

- магистральные улицы районного значения: улица Красный Пахарь (на участке от улицы 5-я Северная до улицы 24-я Северная) и улица 16-я Северная.

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.

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 18000 единиц.

VI. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории приняты с учетом общей схемы развития и сетей инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории в границах: улица Орджоникидзе – улица 24-я Северная – улица Челюскинцев – улица 2-я Восточная – улица 5-я Северная – улица 7-я Северная (приложение № 4), 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 являются теплоэлектроцентраль № 5, котельная Открытого акционерного общества «Электротехнический комплекс».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории, составляет 162,79 Гкал/час.

Для теплоснабжения планируемых объектов в границах проекта планировки территории необходимо построить 4,5 км магистральных тепловых сетей в двухтрубном исполнении диаметром 300 – 400 мм.

Водоснабжение

Расход воды составляет 31711 куб. м в сутки.

Водоснабжение застройки в границах проектируемой территории осуществляется от существующих водоводов диаметром 300 мм и 500 мм от Октябрьской водопроводной насосной станции.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 28156 куб. м в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проектируемой территории необходимо строительство самотечных сетей канализации, диаметрами 300 – 400 мм, общей протяженностью 3,46 км.

Отведение сточных вод объектов в границах проекта планировки территории предусматривается в существующий коллектор диаметром 1840 мм, проложенный в границах проектируемой территории.

Электроснабжение

Источником электроснабжения новой жилой застройки в границах проекта планировки территории являются существующие понизительные подстанции (далее – ПС): ПС 110/10 кВ «Амурская» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, ПС 110/10 кВ «Центральная» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, ПС 110/10 кВ «Фрунзенская» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, а также проектируемая ПС 110/10 кВ «Северная» закрытого типа с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, размещение которой Генеральным планом определено в районе улиц Средняя и Судоремонтная (за границами проекта планировки территории).

Расчет электрических нагрузок в кварталах жилой застройки произведен с учетом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах, с учетом объектов обслуживания. Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, составляет 38,278 МВА.

Газоснабжение

Источником газоснабжения проекта планировки территории являются газораспределительные станции №№ 1, 2, 3, существующие и проектируемые сети газопроводов.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 20197,19 м. куб./час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Для газоснабжения планируемых объектов проектом планировки территории предусмотрено строительство газопроводов высокого давления вдоль улиц 24-я Северная, 21-я Амурская, Челюскинцев, Осоавиахимовская.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления составляет 2,84 км.

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 20330 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (22550 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием (современные цифровые технологии), обеспечивающим население (14150 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь в границах проекта планировки территории определена по осям прилегающих магистралей и составляет 497,9 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 249,1 га;
- площадь озеленения – 110,8 га;
- площадь прочих территорий – 71,5 га;
- площадь территории улиц и дорог – 66,5 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 53,8 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, 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												итого	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Территория																
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки территории, всего, в том числе:	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497,9
1.1.1	Площадь элементов планировочной Структуры, всего, в том числе:	га	план.	42,7	47,1	25,7	40,0	24,9	31,1	39,7	28,5	117,9	28,4	2,2	3,2	431,4	
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие)	га	план.	27,1	39,2	23,3	40,0	16,3	28,7	36,6	15,2	4,2	16,7	1,8	-	249,1	
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	-	-	-	-	1,9	-	-	-	5,9	5,6	-	-	13,4	
			план.	11,0	4,3	2,1	-	-	-	-	1,1	21,5	-	0,4	3,2	43,6	
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	4,6	3,6	-	-	4,7	2,4	3,1	-	86,3	6,1	-	-	110,8	

	площадь иных зон	га	план.	-	-	0,3	-	2,0	-	-	12,2	-	-	-	-	14,5
1.2	Площадь территории улицы и дорог	га	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,5
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	итого
2	Жилищный фонд															
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	5,4	12,4	52,1	18,3	119,6	-	-	55,4	33,8	14,4	-	-	311,4
			план.	186,8	364,5	158,2	272,8	-	210,5	172,2	3,0	-	55,9	34,7	-	1458,6
	жилые дома (1 – 2 этажа)	тыс. кв. м	сущ.	-	-	0,5	3,4	-	-	-	-	-	0,5	-	-	4,4
			план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	жилые дома (3 – 5 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	5,4	4,0	27,4	-	49,8	-	-	26,8	19,5	10,3	-	-	143,2
			план.	-	-	-	-	-	-	-	1,5	-	-	-	-	1,5
	жилые дома (6 – 16 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	-	8,4	24,2	14,9	69,8	-	-	28,6	14,3	3,6	-	-	163,8
			план.	186,8	364,5	158,2	272,8	-	210,5	172,2	1,5	-	55,9	34,7	-	1457,1
2.2	Общая площадь сносимого жилищного фонда	тыс. кв. м	план.	2,0	2,8	0,9	1,4	-	-	-	2,6	-	0,3	0,2	0,3	10,5
2.2	Минимальная обеспеченность общей	кв. м/чел.	сущ.	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	-	-	18,0	18,0	18,0	-	-	18,0

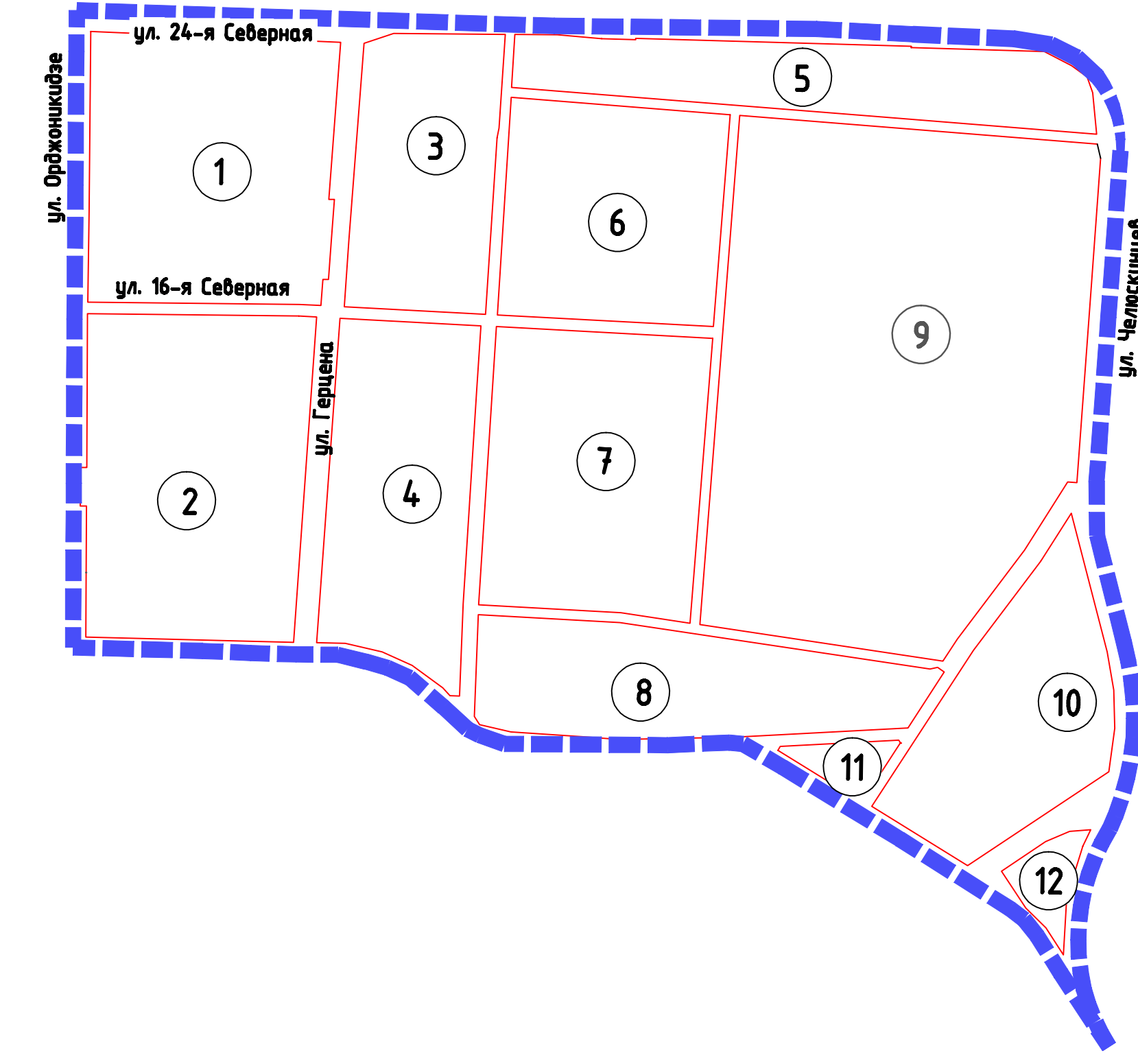
			план.	400	-	-	700	-	-	400	-	-	-	-	-	1500
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3000	-	-	3000
			план.	-	-	-	-	-	-	-	-	7000	-	-	-	7000
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	200	-	100	-	100	-	-	200	-	200	-	-	800
			план.	2800	2800	1000	1000	500	1800	1500	2400	1500	1300	100	500	17200

Чертеж планировки территории, расположенной
в границах: улица Орджоникидзе - улица 24-я Северная - улица Челюскинцев - улица 2-я Восточная -
улица 5-я Северная - улица 7-я Северная в Центральном административном округе города Омска

Приложение № 4
к постановлению Администрации города Омска
от _____ № _____



Схема расположения элементов планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектируемой территории
- красные линии
- номер элемента планировочной структуры
- номер зоны по экспликации
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- граница допустимого планируемого размещения объектов капитального строительства
- граница технической зоны инженерно транспортной инфраструктуры
- железнодорожные подъездные пути
- линия трамвайных путей
- зона размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (застроенная территория)
- зона размещения жилой застройки средней этажности (застроенная территория)
- зона размещения индивидуальной жилой застройки (застроенная территория)
- зона размещения объектов инженерной инфраструктуры, объектов и сооружений, необходимых для инженерного обеспечения объектов капитального строительства (застроенная территория)
- зона размещения объектов здравоохранения (застроенная территория)
- зона размещения объектов дошкольного образования и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования (застроенная территория)
- зона размещения высших учебных заведений, объектов среднего специального и профессионального образования (застроенная территория)
- зона размещения объектов административно-делового и общественного назначения (застроенная территория)
- размещение сетей канализации
- размещение сетей связи
- размещение тепловых сетей
- размещение линий электропередач
- размещение сетей газопровода
- размещение сетей ливневой канализации
- планируемое размещение линий электропередач 10 кВ
- планируемое размещение линий электропередач 110 кВ
- планируемое размещение сетей газопровода
- планируемое размещение сетей канализации
- планируемое размещение сетей ливневой канализации
- планируемое размещение тепловых сетей
- планируемое размещение сетей телекоммуникаций
- зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения
- зона планируемого размещения жилой застройки средней этажности
- зона планируемого размещения объектов здравоохранения
- зона планируемого размещения жилой застройки высокой этажности
- зона планируемого размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
- зона планируемого размещения зеленых насаждений, объектов озеленения и специального назначения
- зона планируемого размещения объектов образования

Экспликация

№ в-вызвы планд. струк.	№ в-вызвы планд. струк.	Наименование зоны
1.1	6.1	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 160 мест
1.2	6.2	Зона планируемого размещения группы жилой застройки высокой этажности
1.3	6.2	Зона планируемого размещения объектов торговли
1.4	7.1	Зона размещения объектов торговли
1.5	7.2	Зона размещения объекта начального общего и среднего (полного) общего образования на 900 мест
1.6	8.1	Зона планируемого размещения объектов торговли
1.7	8.2	Зона размещения группы жилой застройки средней этажности
1.8	8.3	Зона размещения производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности
2.1	8.4	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
2.2	8.5	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 920 мест и объектами начального общего и среднего (полного) общего образования на 1900 мест
2.3	8.6	Зона размещения объектов и сооружений, необходимых для инженерного обеспечения объектов капитального строительства
2.4	8.7	Зона планируемого размещения объектов торговли
2.5	8.8	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
2.6	8.9	Зона размещения комплексной жилой застройки средней этажности
2.7	8.10	Зона размещения объекта государственного органа исполнительной власти
2.8	8.11	Зона размещения объекта государственного органа власти
3.1	8.12	Зона размещения объекта государственного органа исполнительной власти
3.2	8.13	Зона размещения объектов административно-коммерческого назначения
3.3	9.1	Зона размещения амбулаторно-поликлинических объектов на 400 посещений в смену
3.4	9.2	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 240 мест и объектами начального общего и среднего (полного) общего образования на 900 мест
3.5	9.3	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
3.6	9.4	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
3.7	9.9	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
3.8	9.10	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
4.1	10.1	Зона планируемого размещения амбулаторно-поликлинических объектов на 400 посещений в смену
4.2	10.2	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
4.3	10.3	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 240 мест и объектами начального общего и среднего (полного) общего образования на 1600 мест
4.4	10.4	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
4.5	10.5	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.1	10.6	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.2	10.7	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.3	10.8	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.4	10.9	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.5	10.10	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.6	10.11	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
5.7	10.12	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти

продолжение

№ в-вызвы планд. струк.	№ в-вызвы планд. струк.	Наименование зоны
6.1	6.1	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 280 мест
6.2	6.2	Зона планируемого размещения объектов торговли
7.1	7.1	Зона планируемого размещения объектов торговли
7.2	7.2	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности с объектами дошкольного образования на 280 мест и объектами начального общего и среднего (полного) общего образования на 1600 мест
8.1	8.1	Зона планируемого размещения объектов хранения индивидуального автотранспорта
8.2	8.2	Зона размещения производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности
8.3	8.3	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
8.4	8.4	Зона планируемого размещения объектов торговли
8.5	8.5	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
8.6	8.6	Зона планируемого размещения группы жилой застройки средней этажности
8.7	8.7	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности
8.8	8.8	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
8.9	8.9	Зона размещения комплексной жилой застройки средней этажности
8.10	8.10	Зона размещения объекта государственного органа исполнительной власти
8.11	8.11	Зона размещения объекта государственного органа исполнительной власти
8.12	8.12	Зона размещения объектов административно-коммерческого назначения
8.13	8.13	Зона планируемого размещения открытой автостоянки
9.1	9.1	Зона планируемого размещения парка
9.2	9.2	Зона размещения группы жилой застройки средней этажности
9.3	9.3	Зона планируемого размещения группы жилой застройки высокой этажности
10.1	10.1	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.2	10.2	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.3	10.3	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.4	10.4	Зона планируемого размещения комплексной жилой застройки средней этажности с объектами начального общего и среднего (полного) общего образования на 600 мест
10.5	10.5	Зона планируемого размещения жилой застройки средней этажности
10.6	10.6	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.7	10.7	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.8	10.8	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.9	10.9	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.10	10.10	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.11	10.11	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
10.12	10.12	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
11.1	11.1	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
11.2	11.2	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
11.3	11.3	Зона размещения объектов государственного органа исполнительной власти
12.1	12.1	Зона планируемого размещения объектов торговли

Освоение планировочных элементов 10-11 допустимо после выноса железнодорожных подъездных путей
В зонах существующей жилой застройки увеличение плотности застройки не допустимо