

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												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	итого
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
	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	-	-	-	-
	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

