

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Бердникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица Бердникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском 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, 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 420,40 га. Проектируемая территория характеризуется спокойным рельефом, расположена между территориями промышленных предприятий, в кольце полосы отвода железной дороги. Вдоль полосы отвода железной дороги, расположены территории садоводства и дачного хозяйства, гаражи, объекты IV – V классов опасности.

Более 60 процентов проектируемой территории занято существующей 3 – 5-этажной жилой застройкой послевоенного периода с объектами социально-культурного назначения первичного обслуживания: объектами дошкольного и общего образования, объектами торговли, аптеками, банками. В границах проекта планировки размещены объекты здравоохранения общегородского значения, объекты среднего и высшего образования.

Основной планировочной и транспортной осью проектируемой территории является районная магистраль – проспект Космический. Вдоль проспекта Комического сформирован линейный центр обслуживания с хорошо озелененным бульваром по обеим сторонам проспекта.

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

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации исходя из современных потребностей населения.

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: экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений.

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

На территории, занятой малоценными малоэтажными жилыми домами вдоль железнодорожного пути, используемой для ведения садоводства и дачного хозяйства, проектом планировки территории предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки высокой этажности.

Планируемая численность населения составляет 39,1 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 для размещения планируемых объектов административно-делового и общественного назначения определены вдоль основных магистральных улиц общегородского значения: проспект Космический, улица Романенко, улица П. Осминина.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование отдельных объектов, планируемых к размещению в зоне 2.9*, 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 территории предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, бульваров вдоль улиц, с выходом на основной бульвар вдоль проспекта Космического.

Площадь зеленых насаждений, предусмотренная проектом планировки территории, без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 11,20 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

В границах проектируемой территории основополагающим условием развития территории является максимальное сохранение существующего ландшафта, как компонента природной системы 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 улицы 3-й Разъезд с выпуском в реку Омь через проектируемые очистные сооружения.

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица Бердникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском административном округе города Омска.

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 предусмотрена по существующим улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: проспект Космический;

- магистральные улицы районного значения: улица П. Осминина, улица Романенко;

- улицы и дороги местного значения.

В проекте планировки территории использованы наименования улиц, установленные на момент его проектирования и 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 8050 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 инженерно-технического обеспечения города Омска, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица Бердникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском административном округе города Омска (приложение № 4), 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 проекта планировки территории является теплоэлектроцентраль № 5 Омского филиала Открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания № 11».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проекта планировки территории, составляет 32,522 Гкал/час. Установленной тепловой мощности существующих источников теплоснабжения достаточно для обеспечения тепловых нагрузок для вновь проектируемых объектов.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить 1,0 км тепловых сетей по улице П. Осминина в однострубно́м исполнении диаметром 400 мм; произвести необходимую перекладку надземных участков теплотрассы, замену сетей, находящихся в аварийном состоянии.

Водоснабжение

Расход воды составляет 30016 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.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 26651 куб. м в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные сети канализации, общей протяженностью 800 м, диаметром 1200 мм.

Сброс стоков осуществляется в существующий коллектор диаметром 1840 мм, проходящий по улице 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, ПС 110/10 кВ «Октябрьская» с трансформаторами мощностью 2х40,5 МВА, ПС 110/10 кВ «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», ПС 110/10 кВ «Московка», ПС 110/10 кВ «Октябрьская».

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.

Расчёт электрических нагрузок объектов в границах проектируемой территории произведен с учётом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на электроплитах.

Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, с учетом промышленно-коммунальных потребителей, объектов обслуживания, составляет 26,234МВА.

Газоснабжение

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых сетей газопроводов газораспределительных станций № 3, № 4, расположенных за границами проекта планировки территории.

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

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено:

- строительство участка кольцевого газопровода высокого давления вдоль Объездной дороги;

- строительство газопровода высокого давления вдоль проспекта Космического и улицы Л. Чайкиной к котельной филиала «Омское моторостроительное объединение имени П.И. Баранова» федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственный центр газотурбостроения «Салют».

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления в пределах границ проектируемой территории – 6,11 км.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 7018,5 куб. м в час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций в границах проектируемой территории включают 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 420,6 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 252,5 га;
- площадь озеленения – 8,3 га;
- площадь территории улиц и дорог – 57,4 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 39,1 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	2	2 а	3	4	5	6	7		
1	Территория												420,6
1.1	Площадь проектируемой территории, всего, в том числе:	га	план.	18,5	71,6	40,8	38,5	31,9	15,2	58,0	88,5		363,0
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	план.	13,2	57,9	35,4	30,0	6,8	15,2	56,6	54,9		270,0
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	-	-	-	4,3	2,3	-	-	-		6,6
			план.	-	-	1,9	-	13,1	-	-	-		15,0
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	3,5	1,3	0,8	-	1,4	1,1		8,1
	площадь иных зон	га	план.	5,3	13,7	-	2,9	8,9	-	-	32,5		63,3

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры								Итого	
				1	2	2 а	3	4	5	6	7		
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.										57,4
2	Жилищный фонд												1398,5
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	43,1	64,40	47,1	140,2	32,6	76,3	252,2	301,9		957,8
			план.	-	218,15	128,15	84,6	-	-	9,8	-		440,7
	жилые дома 1 – 2 этажа	тыс. кв. м	сущ.	-	-	9,3	-	-	-	-	-		9,3
			план.	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	жилые дома 3 – 5 этажей	тыс. кв. м	сущ.	43,1	19,90	11,70	30,3	32,6	72,1	252,2	250,9		712,8
			план.	-	4,20	2,50	8,9	-	-	6,2	-		21,8
	жилые дома 6 – 16 этажей	тыс. кв. м	сущ.	-	44,50	26,10	109,9	-	4,2	-	51,0		235,7
			план.	-	213,95	125,65	75,7	-	-	3,6	-		418,9
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м на чел.	сущ.	18	18	18	18	18	18	18	18		
			план.	32,9	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.	-	4788	-	7493	-	5019	4596	6562		5293

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры								Итого	
				1	2	2 а	3	4	5	6	7		
3	Население												39,1
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	2,40	3,60	2,60	7,80	1,8	4,20	14,00	16,7	53,1	
			план.	-	6,6	3,9	2,6	-	-	0,3	-	13,4	
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га	план.	130	143	150	227	-	151	140	104	157	
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения												
4.1	Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	150,0	300,0	-	-	-	150,0	1000,0	750,0	2350,0	
			план.	-	220,0	-	200,0	-	-	-	-	420,0	
	объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	1300,0	-	-	-	800,0	3200,0	800,0	6100,0	
			план.	-	-	-	500,0	-	-	-	-	500,0	
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	-	200,0	200,0	-	-	400,0	-	-	1200,0	
			план.	-	-	-	-	-	-	800,0	-	800,0	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры							Итого	
				1	2	2 а	3	4	5	6		7
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	600,0	600,0	-	-	-	100,0	100,0	-	1400,0
			план.	-	-	-	-	15000,0	-	-	-	15000,0
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	-	100,0	100,0	100,0	-	-	-	2000,0	2200,0
			план.	-	200,0	1400,0	2000,0	700,0	-	50,0	1400,0	5750,0

