

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Омска
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: левый берег реки Омь – улица Маршала Жукова – улица Подгорная – улица Пушкина в Центральном административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах: левый берег реки Омь – улица Маршала Жукова – улица Подгорная - улица Пушкина – в Центральном административном округе города Омска (далее – проект планировки территории, проект межевания, 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), 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), Проекта планировки территории, расположенной в границах: улица Фрунзе – улица Маршала Жукова – улица Масленникова – Ленинградская площадь – правый берег реки Иртыш – в Центральном административном округе города Омска, утвержденного постановлением Администрации города Омска от 12 августа 2011 года № 896-п «Об утверждении проектов планировки центральной части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», 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 и межевания 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 отдельных объектов, включая линейные объекты.

Проект планировки и межевания территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и

строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки и межевания 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 территории

Территория в границах проекта планировки составляет 10,32 га.

Проектируемая территория расположена на левом берегу реки Омь и характеризуется спокойным рельефом с общим уклоном в сторону реки Иртыш и реки Оми. Общий перепад отметок рельефа территории составляет от 71,00 м у уреза воды реки Омь до 76,00 м на проезде ул. Подгорная.

Проектируемая территория расположена в границах водоохраной зоны (ширина 200 м), в том числе прибрежной зоны (ширина 50 м) реки Омь.

Проектируемая территория представляет собой часть исторического центра города Омска, планировка и застройка которого сложилась в 19 веке, в основном сформировалась в советский период до начала массового домостроения (1925-1956 гг.) как жилая территория с объектами общественно-делового назначения со стадионом «Трудовые резервы», размещенным в излучине прибрежной зоны реки Омь.

В конце прошлого века, за счет сноса ветхого жилого фонда в предмостной части и территории стадиона, здесь, вопреки решениям Генерального плана, размещается городской рынок оптовой торговли, закрытый вскоре, как объект, противоречащий природоохранным требованиям в части размещения его в водоохраной зоне реки Омь.

В настоящее время на месте бывшего стадиона «Трудовые резервы» расположен торговый комплекс «Триумф», построенный в 1999-2000 году. Рядом, со стороны ул. Пушкина размещается кафе с небольшой гостиницей «Азия».

Существующие жилые постройки с земельными участками в настоящее время договорами купли-продажи переоформлены в собственность с дальнейшим использованием их для общественно-деловых целей.

На проектируемой территории расположен выявленный объект культурного наследия, согласно списку от 2006 года под № 58 «Дом доходный И.А. Гольцова» по ул. Подгорной, 1/ ул. Березовского, 12. На протяжении существования этого объекта, построенного в начале 20 века в Луговом форштадте, менялись владельцы и функции здания: читальня Общества трезвости, 10-е мужское городское училище, Общество самообразования и физического развития, мясная лавка, омское музыкально-драматическое

Общество, бесплатная чайная и столовая, в последние годы школа ДОСААФ.

В 2013 году здание договором купли-продажи приобретено ООО «Свое Дело» и в настоящее время это различные торговые и офисные организации.

Здание представляет ценность как памятник архитектуры, единственный в бывшем Луговом форштадте, напоминающий о существовании здесь наплавного моста, соединявшего улицу Подгорную на левом берегу Оми и улицу Вагинскую (Щербанёва) в Мокринском форштадте на правом берегу.

Транспортное обслуживание территории обеспечивается городским общественным транспортом (автобус), проходящим по улице Маршала Жукова и по ул. Пушкина.

Все объекты капитального строительства, размещенные в границах проектирования, обеспечены источниками инженерного обеспечения и современной инженерной инфраструктурой, за исключением водоотвода поверхностных вод, сети которого сбрасывают стоки ливневой канализации без очистки в реку Омь.

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

Архитектурно-планировочное решение выполнено на основании планируемого развития торгового комплекса «Триумф», с учетом сохраняемой существующей застройки, инженерных коммуникаций и их технических зон, а также с учетом перспективы развития смежных территорий в соответствии с основными решениями утвержденного проекта планировки территории, расположенной в центральной части города Омска.

Планируемое развитие торгового комплекса «Триумф» позволит расширить функционального использования территории привнесением спортивно-развлекательных функций для жителей смежных территорий вдоль улицы Омская, где явно не хватает объектов подобного назначения.

Работы по благоустройству территории предусматривают берегоукрепительные работы с устройством благоустроенной набережной с рекреационными зонами (скверы, бульвары, спортивные площадки, причалы, пешеходные мосты, связывающие территорию с правобережным центром). Благоустройство территории кафе «Азия» предусматривает устройство летних веранд и террас, вдоль набережной.

Основные решения по развитию территории приняты с учетом установленных Правилами землепользования и застройки ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в части:

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

IV. Основные положения инженерной подготовки территории

Для размещения новой и реконструкции существующей застройки в границах проектируемой территории предусмотрен комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории, включающий в себя:

- проведение инженерно-изыскательских работ, включая инженерно-гидрологические и инженерно-экологические работы;
- рекультивацию земель на участках сноса ветхой индивидуальной жилой застройки;
- берегоукрепительные работы в границах территории, с целью благоустройства прибрежных зон реки Омь;
- реконструкцию системы поверхностного водоотвода с устройством системы водоотвода по закрытой схеме с организацией транспортировки ливневых стоков на очистные сооружения перед выпуском их в реку Омь.

Для организации отвода поверхностного стока в границах проектируемой территории предусмотрено строительство новых участков ливневой канализации, подключающихся в проектируемую и существующую системы водоотвода, обеспечивающих отвод поверхностных и дренажных вод в очистные сооружения, строительство которых предусмотрено решениями Генерального плана в районе Октябрьского моста, расположенных за границами проектируемой территории.

Берегоукрепительные работы по устройству левобережной набережной и расчистке русла реки Омь в границах проектируемой территории предусмотрены на участках общей протяженностью 0,65 км.

V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы в границах проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана, предполагающая упорядочение и реконструкцию существующих транспортных связей, а также строительство новых. Специфика проектируемой территории как исторического центра предполагает соблюдение дополнительных требований по сохранению существующей ценной застройки, организации системы наземных и подземных автостоянок, пространственному разделению пешеходных и транспортных потоков.

Плотность сети улиц и дорог, а также доля занимаемой ими территории принята в соответствии с исторически сложившейся ситуацией. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена проектом по существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения - улица Маршала Жукова;
- улицы районного значения - улицы Пушкина и Подгорная.

Обслуживающий проезд под мостовым переходом вдоль ул. Маршала Жукова, расположенный в границах землеотвода торгового комплекса, обеспечивает транспортную связь улиц Подгорная с существующими улицами Березовского, Беломорстроя, сохраняя основные решения транспортного обслуживания смежных территорий утвержденного проекта планировки

центральной части города. Учитывая специфику большого торгового комплекса в границах отведенной территории под его развитие, предусмотрены обслуживающие проезды и паркинги на 1500 мест.

В проекте планировки территории использованы наименования улиц, установленные на момент его проектирования и утверждения. Ширина улиц в пределах красных линий 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, с учетом исторически сложившейся застройки и сохранением объектов культурного наследия и границ фактического землепользования.

По магистралям общегородского и районного значения предусматривается транспортное обслуживание территории общественным пассажирским транспортом (автобусы) и маршрутных такси.

Вдоль основных транспортных магистралей и дорог предусмотрены пешеходные тротуары. Вдоль всей набережной запроектирована пешеходно - прогулочная зона, связанная пешеходными мостами с противоположным берегом, обеспечивая доступность населения в общественно-деловые зоны центра города, расположенные по обеим сторонам реки Омь.

Расчет количества машиномест произведен по максимально возможной вместимости территории в границах красных линий. С территории парковки должна быть предусмотрена очистка стоков перед их выпуском в ливневую канализацию.

VI. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории приняты в проекте планировки с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана, а также с учетом положений Плана реализации Генерального плана в части развития инженерной инфраструктуры.

Учитывая специфику проектируемой территории центральной части города Омска, проектирование и строительство объектов и систем инженерной инфраструктуры должно быть направлено на максимальную экономию занимаемой ими территории.

Объекты капитального строительства, расположенные в границах проектируемой территории обеспечены достаточными источниками водоснабжения, тепло - энергоснабжения с учетом их планируемого развития и не требуют дополнительного строительства магистральных сетей на проектируемой территории.

Источником теплоснабжения существующих и планируемых объектов капитального строительства являются тепловые сети тепловой электростанции № 5.

Водоснабжение предусматривает централизованную кольцевую систему хозяйственно-противопожарного водоснабжения, которая обеспечивается

магистральными сетями с подключением к существующим водоводам, проходящим в границах проекта планировки территории.

Источником электроснабжения застройки в границах проектируемой территории являются существующая подстанция 110/10 кВ «Фрунзенская», расположенная за границами проекта планировки территории

Планируемое развитие торгового комплекса «Триумф» влечет дополнительное устройство сетей электроснабжения и связи с установкой новых трансформаторных подстанций. Проектом предложено строительство сетей электроснабжения в едином кабельном канале.

Также предусмотрено переустройство сетей водоснабжения с сохранением водопровода, питающего смежные территории и строительство в границах землеотвода дополнительных сетей водоснабжения диаметром 300 мм для систем пожаротушения. Существующие сети водоотведения, предусматривающие сброс в канализационный коллектор диаметром 1000 мм, проложенный вдоль улиц Фрунзе, с учетом увеличенного объема стока при необходимости подлежат реконструкции.

Планируемые и сохраняемые сети инженерной инфраструктуры на Чертеже планировки территории и Чертеже межевания территории указаны с учетом комплексной прокладки инженерных сетей в пределах красных линий, а также в границах технических зон. Ширина технических зон определена в соответствии с действующими нормативами в зависимости от диаметра сетей:

- | | |
|--|-------------------------------|
| – самотечная канализация | – 3 м в обе стороны от сети; |
| – напорная канализация | – 5 м в обе стороны от сети; |
| – водопровод | – 5 м в обе стороны от сети; |
| – электроснабжение | – 1 м в обе стороны от сети; |
| – высоковольтная воздушная линия 110 кВ/Вт | – 20 м в обе стороны от сети; |
| – теплоснабжение | – 3 м в обе стороны от сети; |
| – телекоммуникации | – 2 м в обе стороны от сети; |

Внутри элементов планировочной структуры проектирование сетей инженерной инфраструктуры в целях их строительства осуществляется на последующей стадии архитектурно-строительного проектирования в соответствии с настоящим проектом при условии соблюдения требований технических регламентов и региональных градостроительных нормативов.

VII. Основные положения проекта межевания территории

Чертеж межевания территории, расположенной в границах: левый берег реки Омь – улица Маршала Жукова – улица Подгорная – улица Пушкина в Центральном административном округе города Омска, выполнен с учетом сведений государственного кадастра, предоставленных на начало проектирования и устанавливает границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов.

Вся территория в границах красных линий сформирована земельными участками для общественно-деловых целей, находящихся на правах собственности или аренды: ООО «Триумф–компани», ООО «Свое дело», ООО «Омск Бизнес».

Характеристика и расчетное обоснование размеров земельных участков приведены в материалах по обоснованию проекта.

VIII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки и межевания территории составляет 10,32 га в том числе:

- площадь территории объектов общественно-делового назначения в границах красных линий - 8,46 га
- площадь территории общего пользования - 1,86 га

Характеристики принятых проектом решений по планировке и межеванию территории в обобщенном виде представлены в таблице № 1 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

Общий баланс территории по проекту межевания приведен в таблице № 2, «Технико-экономические показатели проекта межевания территории».

Проект планировки территории, расположенной в границах: левый берег реки Омь – улица Маршала Жукова – улица Подгорная – улица Пушкина в Центральном административном округе города Омска, является частью (структурным элементом №1, микрорайона № 16, IV жилого района) утвержденного проекта планировки центральной части территории муниципального образования город Омск Омской области города территории от 12 августа 2011 г № 896-п, полностью соответствует всем положениям развития инженерно-транспортной инфраструктуры.

В соответствии с изменением земельно-имущественных прав в отношении земельных участков в границах структурного элемента № 1 изменены красные линии этого элемента, что влечет перераспределение площади общей территории 137,4 га в микрорайоне № 16 (см. таблицу № 2):

- увеличен территориальный показатель площади в строке 1.1 столбец 16 и столбец «итого» на 1,51 га

- и уменьшением площади территории улиц и дорог в строке 1.2 столбец «итого» на 1,82 га.

- уточнена планируемая площадь зоны объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения в п.1.1 столбец 16 и столбец «итого» 12,42 га

Описание и обоснование параметров планируемого строительства систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, с определением направлений трасс планируемых инженерных коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, с размещением их в поперечном профиле проектируемых и существующих улиц и дорог в красных линиях, изложено в материалах по обоснованию проекта планировки и

межевания территории, утвержденного постановлением № 896-п от 12 августа 2011 г.

Чертеж красных линий в границах элемента № 1 и правоустанавливающие документы изложены в материалах по обоснованию проекта планировки и межевания территории расположенной в границах: левый берег реки Омь – улица Маршала Жукова – улица Подгорная – улица Пушкина в Центральном административном округе города Омска.

Таблица № 1 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории»

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее/ планируемое (сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры	Итого
				1	
1	Территория	га			10,32
1.1	Площадь территории в красных линиях – всего, в том числе:	га			8,46
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	3,68	8,44
		га	план.	4,76	
	- площадь иных зон	га	сущ.	0,02	0,02
1.2	Площадь территории улиц и дорог,	га		1,86	1,86
	- в т.ч. площадь набережной реки Омь	га		1,34	1,34
2	Многофункциональный досугово-развлекательный комплекс – всего, в том числе:	тыс. м.кв.		104,5	
	- Торговые помещения	тыс. м.кв.	сущ.	42	
			план.	50	
	- кинозалы	тыс. м. кв.	план.	7	
	- спортивно-развлекательный комплекс	тыс. м. кв.	план.	5,5	
3	Объекты общественного питания	пос. мест	план.	50	
4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (максимально возможное количество машиномест)	машиномест	сущ.	600	1500
			план.	900	

Таблица № 2 «Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории»

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Застроенные/ формируемые (далее – застр./форм.)	Планировочный элемент №1							Итого	
				Номер земельного участка								
				1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7		
1	Площадь территории Планировочный элемент №1	га										10,32
1.1	Площадь территории улиц и дорог, в том числе:	га										1,86
1.1.1	-площадь земельных участков общего пользования для планируемого размещения набережной р. Омь	га										1,34
1.2	Площадь земельных участков, в том числе:	га	застр.	3,43	0,02	-	-	0,02	0,23	-		3,70
		га	форм.	-	-	4,54	0,08	-	-	0,14		4,76
1.2.1.1	- площадь сервитутов для транспортной инфраструктуры	га	форм.	-	-	0,01	-	-	0,01	-		0,02
1.2.1.2	- площадь сервитутов для инженерных сетей	га	форм.	1,63	-	0,30	-	-	0,04	-		1,97
1.2.1	Площадь земельных участков объектов административно- делового и общественного назначения	га	застр.	3,43	-	-	-	0,02	0,23	-		3,68
		га	форм.	-	-	4,54	0,08	-	-	0,14		4,76
1.2.2	Площадь земельных участков объектов инженерной инфраструктуры	га	застр.		0,02	-	-	-	-	-		0,02