

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

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках
планируемого развития территории, расположенной в границах:
Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок
Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на
станцию Комбинатская в городе Омске

I. Общие положения

Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске (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), 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 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).

Данный проект предлагается в новой редакции ранее утвержденного, постановлением Администрации города Омска от 30 декабря 2009 года №1000-п. Планировочная структура проектируемой территории поделена на три жилых района, продиктованная сложившейся транспортной схемой.

В отличие от ранее утвержденного проекта сохранены территории садоводства и дачного хозяйства, с учетом кадастровых делений. Отдельные элементы изменены по виду использования. Изменена транспортная схема. Внесены изменения в зоны жилой застройки, как застроенные участки.

II. Современное использование территории

Территория в границах проекта планировки составляет 1295 га.

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части города Омска, в Центральном административном округе. С южной стороны территория граничит полосой отвода железной дороги на станцию Комбинатская, с северо-западной стороны располагаются территории садоводства и дачного хозяйства.

Территория характеризуется относительно ровным рельефом. Отметки поверхности земли колеблются от 123,3 м в восточной части проектируемой территории до 108,0 м в западной.

В настоящее время на проектируемой территории четвертую часть занимают земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, площадью 355,8 га.

Общественная застройка на проектируемой территории сформирована объектами различного функционального назначения, необходимыми для полноценного обеспечения населения объектами торговли, бытового обслуживания, создания условий для организации досуга, площадью 21,2 га.

Жилая застройка представлена многоквартирными жилыми домами средней этажности и малоэтажной жилой застройкой. Многоэтажные жилые дома с объектами непосредственного обслуживания населения сосредоточены по улице Завертяева. В районе улиц Сибмисовская, Донецкая, Краснознаменная группа малоэтажных жилых домов, находящаяся в аварийном состоянии подлежит сносу. В настоящее время ведется активное строительство десятиэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения по улице Завертяева, что позволяет сформировать линейный общественно-деловой центр.

Вдоль улицы Завертяева расположены объекты здравоохранения: областной онкологический диспансер, детская поликлиника №3 на 125 посещений по улице

Сибмисовская и взрослая поликлиника №16 на 250 посещений по улице Краснознаменная.

На территории расположены 2 общеобразовательные школы, а так же объект дошкольного образования. Кроме того имеется специализированная общеобразовательная школа закрытого типа (улица 21-я Амурская)

Коммунальная зона, представлена боксовыми гаражами и мелкими предприятиями. На территории промышленных предприятий по улице Завертеева ведется строительство аквапарка.

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

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории выполнено с учетом исторически сложившейся планировочной структуры, наличия существующей застройки, инженерных коммуникаций и их технических зон, а также с учетом перспективы развития застроенных территорий.

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.

Планируемая территория условно разделена на три жилых района:

- I жилой район располагается в северо-западной части проектируемой территории в границах: полоса отвода железной дороги - Пушкинский тракт – улица 21-я Амурская, площадью 442 га и представляет собой планируемую комплексную застройку смешанного типа с объектами образования и объектами обслуживания населения с общей площадью жилого фонда – 998,9 тыс.м.кв.

- II жилой район располагается в северо-восточной части проектируемой территории в границах: улица 21-я Амурская – лесополоса – граница городской черты – улица Завертеева, площадью 231 га. В границах территории II жилого района на свободных территориях предусматривается строительство новых жилых микрорайонов для реализации федеральной программы по расселению граждан из аварийного и ветхого жилья с общей площадью жилого фонда 120,2 тыс.м.кв., также планируется амбулаторно-поликлинический объект на 1000 посещений в смену, объекты хранения индивидуального автотранспорта и объект инженерной инфраструктуры.

- III жилой район располагается в юго-восточной части проектируемой территории в границах: улица Завертеева – улица Донецкая – граница земельных участков садоводства и дачного хозяйства – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская, площадью 395 га.

В границах территории III жилого района предусмотрено строительство комплексной жилой застройки высокой этажности с общей площадью жилого фонда 922 тыс.м.кв., с объектами дошкольного и школьного образования на 1830 мест и амбулаторно-поликлиническим объектом на 500 посещений в смену.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности людей проектом планировки предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, имеющих закрытый

характер и предназначенных для отдыха жителей микрорайонов, а также прогулочных бульваров, предусмотренных в направлении массовых потоков пешеходного движения. С учетом существующего рельефа на территории между полосой отвода железной дороги и кирпичным заводом предусмотрено размещение автодрома и мотодрома.

По пешеходным и автотранспортным потокам предусмотрено озеленение улиц в радиальных направлениях, которые связывают проектируемые рекреационные объекты между собой и с центром города в единую систему озелененных территорий жилых микрорайонов.

Общая площадь озеленения, предусмотренная проектом планировки, соответствует нормативным требованиям и составляет 41,3 га, что обеспечивает 6,4 м.кв. на одного человека

IV. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен для II-го и III-го жилых районов, расположенной в границах: 21-я Амурская – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в Центральном административном округе города Омска. Проект выполнен с учетом сведений государственного кадастра, предоставленных на начало проектирования и устанавливает границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов.

Межевание элемента 23,23А представлено с учетом ранее выполненного проекта (по заданию застройщика), который предусматривает межевание территории на каждый объект капитального строительства с инженерно-техническим обеспечением.

Межевание земельных участков предназначенных для планирования комплексной жилой застройки, предполагает следующую стадию межевания для каждого объекта капитального строительства, после утверждения эскиза застройки.

Площади, размеры и границы земельных участков жилой застройки определены в соответствии СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Характеристика и расчетное обоснование размеров земельных участков приведены в материалах по обоснованию проекта.

V. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки и межевания 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 и Чертеже межевания территории, расположенной в границах: Пушкинский тракт – лесополоса – граница городской черты – дорога в поселок Степной – проектируемая дорога – граница полосы отвода железной дороги на станцию Комбинатская в городе Омске, определена в зависимости от диаметра сети:

- 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;
- газоснабжение – 2 м в обе стороны от сети;
- телекоммуникации – 2 м в обе стороны от сети;

Трассировка проектируемых сетей проектом планировки и межевания территории предусмотрена с учетом комплексной прокладки инженерных сетей, в том числе сохраняемых.

Теплоснабжение

Для теплоснабжения объектов, расположенных в границах проекта планировки и межевания территории требуется ориентировочно 180 Гкал/ч.

Покрытие недостающей мощности полностью обеспечивается строительством новой котельной, размещение которой предусмотрено проектом планировки и межевания вдоль улицы Байдукова, общества с ограниченной ответственностью строительно - монтажный трест (далее ООО СМТ) "Стройбетон" с установленной мощностью 210 Гкал/ч.

В настоящее время источниками теплоснабжения существующей жилой и общественной застройки являются: котельная открытого акционерного общества (далее – ОАО) «Омскстройматериалы» вдоль улицы Каховская, мощности которой недостаточно для обеспечения планируемой застройки.

Для обеспечения теплоснабжения вновь проектируемых объектов необходимо проложить новые тепловые сети диаметрами от 133 мм до 500 мм общей протяженностью 9,2 км.

Водоснабжение

Общее водопотребление с учетом планируемых объектов составляет 27 800 куб.м в сутки.

Водоснабжение предусматривает централизованную кольцевую систему хозяйственно-противопожарного водоснабжения, которая обеспечивается магистральными сетями с подключением к существующим водоводам, проходящим в границах проекта планировки территории:

- 1-е питание от Центральной водопроводной насосной станции (далее ВНС) с подключением к водоводу диаметром 300 мм;

- 2-е питание от ВНС "Степная" по водоводу ООО СМТ "Стройбетон" диаметром 560 мм - 2,7 км.

Общая протяженность новых магистральных сетей составляет 11,6 км, диаметрами 315 и 500 мм.

Водоотведение

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки и межевания территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 5,3 км диаметрами 315 и 600 мм.

Общий объем стоков с учетом развития территории составляет 24 684 куб. м в сутки.

Проектом планировки и межевания предложено строительство самотечной канализации от существующей канализационной станции ООО СМТ "Стройбетон" размещенной по улице Каховского с необходимым увеличением мощности этой станции.

Для самотечного канализования планируемых микрорайонов ООО СМТ "Стройбетон" проектом предусмотрено строительство закрытого заглубленного коллектора диаметром 1200 мм (способом микротоннелирования) согласно инвестиционной программе ОАО "Омскводоканал до 2013 года.

Сброс стоков осуществляется самотеком в приемную камеру (находящуюся за пределами проектируемой территории) существующего коллектора диаметром 1840 мм, проложенного вдоль улицы Багратиона.

Электроснабжение

Существующим источником электроснабжения объектов застройки в границах проектируемой территории являются существующие подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ: «Амурская» с трансформаторами мощностью 2x25 МВА.

В настоящий момент по территории проектируемых жилых микрорайонов проходит существующая высоковольтная линия (далее – ВЛ) 110 кВ от ПС 110/10 кВ «Амурская» до ПС 110/10 кВ «Кислородная», которая подлежит демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

Расчет электрических нагрузок объектов в границах проектируемой территории произведен с учетом централизованного теплоснабжения и приготовления пищи на природном газе и электрических плитах.

Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ центров питания потребителей, с учетом коммунальных потребителей, мелкопромышленных предприятий, учреждений и объектов обслуживания, составит 40,15 МВА.

Для электроснабжения проектируемых жилых микрорайонов предусмотрено строительство новой понизительной подстанции ПС 110/10 кВ «Садовая» с силовыми трансформаторами 2x40 МВА. При дальнейшем проектировании отдельных территорий необходимо предусмотреть:

– строительство трех распределительных пунктов 10 кВ, совмещенных с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ, с двумя трансформаторами мощностью до 1000 кВА;

- строительство необходимого количества (ориентировочно 45) проходных двухтрансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с кабельными вводами, с трансформаторами мощностью до 1000 кВА;
- прокладку распределительных сетей 10 кВ.

Газоснабжение

Источником газоснабжения застройки в границах проектируемой территории являются газораспределительная станция № 2, расположенная за границами проектируемой территории, существующие и планируемые газопроводы высокого и низкого давления.

Расчетный расход газа определен в соответствии с нормативными требованиями с учетом централизованного теплоснабжения. Общий расход газа с учетом планируемого развития составит 9300 куб. м в час.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций в границах проектируемой территории включают сети телефонизации с обеспечением широкополосного доступа к сети «Интернет», междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки. В перспективе планируется внедрение IP телефонии.

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

VI. Инженерная подготовка территории

Проектируемая территория относится к III дорожно-климатическому району, тип местности по увлажнению и характеру поверхностного стока. Рельеф спокойный, с незначительной разницей высотных отметок. Имеются участки с нарушенным природным рельефом - ямами и навалами грунта, требующими проведения до начала строительства планировочных работ.

Кроме этого, в границах проектируемой территории до начала строительства необходимо выполнить комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории, включающих в себя:

- организацию поверхностного стока, посредством вертикальной планировки и строительства водоотводной системы ливневой канализации;
- защиту территории от подтопления, с помощью строительства дренажей.

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории предусмотрен по комбинированной схеме с использованием водоотводных лотков и труб диаметром от 600 мм до 1500 мм. Общая протяженность проектируемой сети ливневой канализации в границах рассматриваемой территории составляет более 20 км.

С территории существующих и проектируемых кварталов объем стока отводится в ливневую канализацию, предусмотренную вдоль основных транспортных магистралей, с последующим подключением в строящейся ливневой коллектор диаметром 1500 мм по улице Завертяева. По этому коллектору общий

объем поверхностного стока транспортируется на очистные сооружения первичной очистки, с последующим выпуском в существующий природный овраг и далее в реку Омь. На перспективу (после строительства головных очистных сооружений в районе выхода оврага к реке Омь) предусматривается полная очистка ливневого стока.

VII. Основные направления транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемых планировочных районов является упорядочение существующих транспортных связей (улица 21-я Амурская, улица Завертяева, улица Донецкая подъездные дороги к гаражам и садовым участкам), а также разделение неосвоенной территории на микрорайоны и организация между ними транспортных связей по улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения, обеспечивающие транспортную связь проектируемых планировочных районов с общественными центрами и другими жилыми районами города: улица 21-я Амурская, Пушкинский тракт, Проектируемая улица № 5, с продолжением направлений по улице Завертяева (нижняя) и выходом на улицу Донецкая;

- магистральные улицы: Проектируемая улица № 1, улица Завертяева (верхняя), с продолжением направления на северо-восток по Проектируемой улице № 3, Проектируемая улица № 2, Проектируемая улица № 8, а также Проектируемая улица № 4, на участке от Проектируемой улицы № 5 до Проектируемой улицы № 2;

- улицы и дороги местного значения: улица Симбисовская, улица Лазоренко, улица Байдукова, улица Желтоплясова, улица Цукановой, улица Ситникова, улица Стороженко, улица Полуэктова, улица Комнатова улица Успешная, улица Каховская, а также Проектируемые улицы №№ 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14;

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям внутри проектируемых микрорайонов.

В проекте планировки использованы наименования улиц, установленные на момент его разработки и утверждения.

Ширина улиц и дорог, ширина красных линий определена в проекте планировки в соответствии с нормативными требованиями в зависимости от категории улиц и дорог, а также с учетом границ кадастрового деления территории.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов хранения индивидуального автотранспорта и объектов обслуживания легковых автомобилей, а также организация гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта при объектах обслуживания и внутри жилых микрорайонов. Расчет количества машиномест проведен в соответствии с действующими нормативными требованиями.

VIII Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки и межевания территории составляет 1295 га в том числе:

- площадь территории I жилого района – 442 га;
- площадь территории II жилого района – 231 га;
- площадь территории III жилого района – 395 га;

Планируемая численность населения определена по расчетной минимальной обеспеченности общей площади жилых помещений – 20 м.кв. для муниципального жилья и 32,9 м.кв. для коммерческой жилой застройки в среднем на одного человека, в соответствии с региональными градостроительными нормативами и составляет 64,44 тыс. человек.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в обобщенном виде представлены в Сводной таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории».

Описание и обоснование параметров планируемого строительства систем социального, 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.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее/ планируемое	Номер элемента планировочной структуры			Итого
				I жилой район	II жилой район	III жилой район	
1	Территория						1295,0
1.1	Площадь района	га		442,0	231,0	397,1	1070,1
1.1.1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе	га		403,4	204,8	347	955,2
	- площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны другие элементы), в том числе	га	сущ	6,0	13,6	63,1	82,7
			план	105,4	13,9	34,9	154,2
	- площадь зон дошкольного учреждений	га	сущ	-	-	0,9	0,9
			план	4,3	2,1	3,4	9,8
	- площадь зон начального общего и среднего(полного) образования	га	сущ	-	-	3,4	3,4
			план	18,3	2,5	3,7	24,5
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	га	сущ	4,8	7,8	8,6	21,2
			план	21,5	9,6	5,2	36,3
	- специальный учебно-воспитательный объект закрытого типа	га	сущ	-	6,0	-	6,0
	- площадь земельных участков объектов здравоохранения	га	сущ	-	-	0,2	0,2
			план	-	-	0,7	0,7
	- площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план	8,9	1,2	4,7	14,8

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее/ планируемое	Номер элемента планировочной структуры			Итого
				I жилой район	II жилой район	III жилой район	
	- площадь ландшафтных территорий	га	сущ	-	43,5	13,2	56,7
	- площадь территорий специальных спортивно-развлекательных объектов автодром	га	сущ	-	-	2,1	2,1
			план	-	-	19,1	19,1
	- площадь иных зон	га	сущ	9,2	1,0	109,4	119,6
			план	-	29,6	13,5	44,5
	- площадь зон предназначенных для ведения садоводчества и дачного хозяйства	га	сущ	225,0	74,0	57,9	356,9
	- площадь водных объектов	га	сущ	-	-	3,0	3,0
1.1.2	Площадь территорий общего пользования в границах проектируемой территории	га		-	-	-	224,9
1.1.3	Площадь территорий общего пользования в границах жилого района в том числе:			38,6	26,2	50,1	114,9
	- улиц и дорог	га		36,2	27,0	33,8	97,0
	- отстойно - разворотные площадки городского транспорта	га		2,4	-	-	2,4
	- городская рекреация	га	сущ	-	-	2,9	2,9
			план	-	-	2,5	2,5
	- прочие территории	га		-	-	10,9	10,9

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее/ планируемое	Номер элемента планировочной структуры			Итого
				I жилой район	II жилой район	III жилой район	
2	Жилой фонд						
2.1	Минимальная общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв.м		998,9	120,2	848,9	1968,0
	- в том числе	тыс. кв.м	сущ	30,9	15,1	427,1	473,1
			план	968	105,1	421,8	1494,9
	- жилые дома (1 - 2 этажей)	тыс. кв.м	сущ	-	13,2	24,5	37,7
			план	-	0,7	-	0,7
	- жилые дома (3 – 5 этажей)	тыс. кв.м	сущ	-	1,9	352,9	354,8
	- жилые дома (6 – 16 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	30,9	-	49,7	111,5
			план	968	104,4	421,8	1494,2
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м/ чел.	план	32,9	20	32,9	28,6
2.3	Минимальная плотность жилой застройки	тыс. кв. м	план	8,9	4,4	9,0	7,4
3	Население						
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.		30,3	6,14	26,7	63,14
3.2	Минимальная плотность населения	чел./ га		272	225	246	248
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения						
4.1	Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ	-	-	480	480
			план	1470	430	800	2700

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее/ планируемое	Номер элемента планировочной структуры			Итого
				I жилой район	II жилой район	III жилой район	
	объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ	-	-	1050	1050
			план	6000	550	900	7450
4.2	Объекты здравоохранения	посещений в смену	сущ	-	-	725	725
			план	1500	1000	500	3000
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты	кв. м	сущ	-	-	1000	1000
			план	3400	-	1000	4300
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта	машиномест	сущ	-	-	3350	3350
			план	7971	600	2110	10681