

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

Приложение №7
к постановлению Администрации города Омска
от 10.09.2010 г. № 805 - п.

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах:
Ленинградский проспект – граница полосы отвода железной дороги – граница городской черты – улица 1-я Любинская – улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект территории элементов планировочной структуры № 3, 3А утвержденного проекта планировки территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект – граница полосы отвода железной дороги – граница городской черты – улица 1-я Любинская – улица Волгоградская в Кировском 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), 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 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).

В отличие от ранее утвержденного проекта планировки территории от 10.09.2010 г. № 805 – п. внесены изменения в отношении проекта красных линий элементов планировочной структуры № 3 и № 3А площадью 18,01 га, II жилого района, с учетом кадастровых границ земельного участка № 53:36:130127:0561 и начатых строительных работ в соответствии с разрешением на строительство № 53-354 от 03.08.2012г (элементы планировочной структуры № 3 и № 3А объединены в один планировочный элемент № 3, 3А).

II. Современное использование проектируемой территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории элементов планировочной структур № 3, 3А составляет 18,01 га.

Чертеж выполнен с учетом корректировки ранее утвержденных красных линий, улиц и изменений границ земельных участков, согласно современного состояния и кадастровых земельных участков.

Территория представляет собой в основном свободные от застройки участки (в северной части проектируемой территории началось строительство 9 этажного жилого дома).

В границах проектируемой территории вдоль бульвара Архитекторов расположены магистральные сети водопровода и телекоммуникаций.

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

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

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

В границах планировочных элементов № 3, 3А предлагается:

1. Комплексная жилая застройка высокой этажности с выходом жилого фонда – 52,6 тыс. м. кв., с объектом дошкольного образования на 30 мест и с объектом начального общего и среднего (полного) общего образования на 600 мест, с многоэтажным гаражом – стоянка на 300 машиномест.

2. Жилая застройка средней этажности с выходом жилого фонда – 66,5 тыс. м. кв., с объектом дошкольного образования на 190 мест.

3. Объект общественного назначения в целях обеспечения планируемого жилого квартала объектами повседневного обслуживания населения в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

4. Объект инженерно – транспортной инфраструктуры (многоэтажные наземные гаражи - стоянки на 800 машиномест).

На планируемых территориях жилых и общественных зданий предусмотрены открытые гостевые парковки для автомобилей (300 машиномест).

Общее расчетное количество машиномест для хранения автомобилей составляет 1400.

Проектом планировки формируется непрерывная система зеленых насаждений вдоль основных магистралей и жилых улиц. В нее также входят озелененные участки школ и детских дошкольных учреждений, озелененные пешеходные бульвары, зеленые насаждения вокруг зданий общественного назначения и внутри жилых групп. Площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории составляет 2,47 га.

Планируемая численность населения составляет 3,6 тыс. человек.

IV. Основные положения инженерной подготовки территории

В целях повышения уровня благоустройства территории и улучшения ее санитарного состояния, предусматривается организация поверхностного водоотвода в соответствии с разработанной в составе Генерального плана схемой ливневой канализации. Основной объем поверхностного стока формируется в прибордюрных лотках проезжей части и через дождеприемные колодцы попадает в проектируемую ливневую канализацию с последующим подключением в существующую ливневую сеть.

V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: бульвар Архитекторов, улица Верхнеднепровская.

- магистральные улицы районного значения: улица 5-я Широкая

-улицы и дороги местного значения: проектируемая улица № 1

VI. Основные направления развития инженерно – технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты в проекте планировки территории с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана.

Ширина технических зон, указанных на чертеже планировки территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект – граница полосы отвода железной дороги – граница городской черты – улица 1-я Любинская – улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска (приложение №8), 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

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории составляет 397,18 Гкал / час. Источниками теплоснабжения является проектируемая котельная с расчетной тепловой нагрузкой 473 Гкал в час в зоне 5.1 IV жилого района на улице 22 Декабря и Кировская районная котельная, магистральные сети которой расположены в границах проекта планировки территории. От котельной до жилых районов необходимо строительство двух взаиморезервирующих тепловых магистралей диаметром 800 мм общей протяженностью 9,6 км.

Водоснабжение

Расход воды составляет 50567 куб. м в сутки.

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

Общая протяженность новых магистральных сетей составит 39,1 км, диаметром от 300 мм до 800 мм/

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 38332 куб. м в сутки.

Для водоотведения в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные сети канализации, общей протяженностью 19,8 км с последующим сбросом в проектируемый канализационный коллектор диаметром

2000 мм и выходом на канализационную насосную станцию № 24, расположенную за границами проекта планировки территории.

Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов в границах проектируемой территории являются существующие понизительные подстанции (далее - ПС) 110/10 кВ «Весенняя», «Западная», «Левобережная» и проектируемая ПС 110/10 кВ «Заречная», строительство которой определено Генеральным планом за границами проекта планировки территории.

Существующие высоковольтные линии 110 кВ, проложенные в границах проекта территории планировки, подлежат демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

Газоснабжение

Источником газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории является газораспределительная станция № 5, расположенная за границами проекта планировки территории.

Расчетный расход газа с учетом централизованного теплоснабжения и автономного отопления индивидуальной жилой застройки составляет 6712,8 куб. м в час. Газоснабжение объектов в границах проекта планировки территории предусматривается существующим газопроводом высокого давления диаметром 300 мм, проложенным вдоль полосы отвода железной дороги, и проектируемыми газопроводами высокого давления общей протяженностью 4,1 км.

Сети телекоммуникаций

Планируемые сети телекоммуникаций проекта планировки территории включают в себя сети телефонизации (в подземном исполнении) с обеспечением широкополосного доступа к сети Интернет, междугородней и международной связи с учётом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки на 34000 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (32000 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффракции заменяются эфирным радиовещанием с переходом на современные цифровые технологии, обеспечивающие население (25600 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории элементов планировочной структур № 3, 3А составляет 18,01 га. , в том числе:

- площадь жилых территорий – 13,05 га
- площадь территорий объектов социально-культурного коммунально-бытового назначения – 3,88 га
- площадь территорий улиц и дорог –0,35 га
- площадь объектов дошкольного образования и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования – 0,73 га

Планируемая численность населения определена по расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений 32,9 кв.м в среднем на одного человека, в соответствии с региональными градостроительными нормативами и составляет 3,6 тыс.человек.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в границах элементов планировочной структуры приведены в Таблице № 1 «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.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее, планируемое (сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры								Итого	
				1	2	3, 3А	4	5	6	7	8		
1.	Территория												
1.1	Площадь жилого района – всего, в том числе:	га											542,1
1.1.1	Площадь элементов планировочной структуры – всего, в том числе:	га		17,4	72,8	18,01	82,9	78,4	63,1	78,3	53,1	464,01	
	-площадь зон жилой застройки (кварталы ,микрорайоны и др.)	га	сущ.	-	-	-	38,0	45,4	52,4	15,5	-	151,3	
			план.	5,1	58,6	13,05	41,3	19,4	2,0	51,0	-	190,5	
	-площадь зон объектов социального – культурного и коммунально – бытового назначения (кроме объектов микрорайонного значения)	га	план.	2,4	11,7	3,88	2,0	-	-	4,1	2,5	26,6	
-площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	-	-	8,7	3,5	3,6	48,3	64,1		
	-площадь иных зон	га	план.	9,9	2,5	1,08	1,6	4,9	5,2	4,1	2,3	31,5	
1.1.2	Площадь территории улиц и дорог	га										77,2	
2.	Жилой фонд												
2.1	Минимальная общая площадь жилого фонда – всего, в том числе:	тыс. кв.м.	сущ.	-	-	-	42,2	47,6	57,8	16,8	-	164,4	
			план.	26,7	268,3	119,2	45,8	20,4	2,2	55,2	-	537,8	
	-жилые дома 1-2 этажа	тыс. кв.м.	сущ.	-	-	-	42,2	47,6	57,8	16,8	-	164,4	
			план.	-	-	-	45,8	20,4	2,2	55,2	-	123,6	
	жилые дома 6-16 этажей	тыс. кв.м.	план.	26,7	268,3	119,2	-	-	-	-	-	414,2	
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	тыс. кв.м.	план.	32,9	32,9	32,9	40,0	40,0	40,0	40,0	-	35,5	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее, планируемое (сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры								Итого
				1	2	3, 3А	4	5	6	7	8	
2.3	Минимальная плотность застройки	тыс.кв.м. на га	план.	5,2	4,6	9,0	1,1	1,0	1,1	1,1	-	3,3
3.	Население											
3.1	Минимальная численность населения	тыс.чел.	сущ.	-	-	-	1,1	1,2	1,5	0,4	-	4,2
			план.	0,8	8,2	3,6	2,2	1,7	1,5	1,8	-	19,8
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га	план.	175	153	400	28	26	28	27	-	56,1
4.	Объекты социально – культурного и коммунально – бытового назначения											
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест)											
	-объекты дошкольного образования	мест	план.	-	660	220	90	-	90	90	-	1040
	-объекты начального общего и среднего (полного) общего образования	мест	план.	-	1800	600	400	400	400	400	-	4000
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	план.	-	1000	-	-	-	-	-	-	1000
4.3	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	план.	800	2300	1400	-	-	-	-	-	4500