

Приложение № 1  
к постановлению Администрации города Омска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица 4-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – улица Барабинская – улица Хабаровская – улица 1-я Военная - в Октябрьском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах: улица 4-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – улица Барабинская – улица Хабаровская – улица 1-я Военная 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 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).

Данный проект предлагается в новой редакции ранее утвержденного, постановлением Администрации города Омска от 9 июня 2011 года № 578-п.

В отличие от ранее утвержденного проекта планировочная структура проектируемой территории представлена тринадцатью жилыми районами с 76 элементами, исключены проектируемые улицы №№ 1,2 и зона планируемого размещения электродепо.

## II. Современное использование проектируемой территории

Площадь района в границах проекта планировки территории составляет 441,9 га. Проектируемая территория характеризуется спокойным рельефом, ограничена полосой отвода железной дороги вдоль улиц Барабинская и Хабаровская, территориями промышленных объектов IV–V классов опасности, гаражей. Согласно схеме комплексной оценки территории города Омска наблюдается критическая степень риска подтопления проектируемой территории грунтовыми водами

Жилая застройка в границах проектируемой территории представлена кварталами 2-4, 5, 9 этажных домов, располагающихся вдоль основных транспортных магистралей. Значительную часть территории вдоль улиц Харьковская, 1-я Железнодорожная занимают кварталы малоэтажной застройки.

Основной планировочной и транспортной осью в границах проекта планировки территории является магистраль общегородского значения – улица Кирова, вдоль которой сложился и развивается центр планировочного района, размещаются объекты городского и районного значения, формируется комплексная многоэтажная застройка.

Социальная инфраструктура развита на уровне первичного обслуживания, существующее население обеспечено объектами дошкольного и общего образования, объектами торговли, аптеками, банками.

В границах проекта планировки территории сохранены выявленные объекты культурного наследия: «Трансформаторная подстанция кирпичного завода», начало 1930-х гг., улица Кирова, 47/1.

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.
- ограничений по условиям строительства метрополитена.

Данным проектом предлагается преобразовать часть коммунально-складской территории в зону планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения 4.6.16.

В границах проектируемой территории предлагается строительство жилой застройки средней и высокой этажности за счет сноса существующей индивидуальной жилой застройки вдоль улицы Кирова.

Проектом планировки и межевания территории предусмотрена обеспеченность объектами повседневного и периодического обслуживания населения с соблюдением радиусов их доступности в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» проектирование и строительство отдельных архитектурных объектов, планируемых к размещению в зонах: 1.1\*, 3.1, 8.1.6, формирующих городскую магистраль – улицу Кирова, должно осуществляться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности проектом планировки территории предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, бульваров вдоль улиц.

Площадь зеленых насаждений без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 2,2 га.

### IV. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен в границах территории проекта планировки. Проект выполнен с учетом сведений государственного кадастра,

---

\*Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на Чертеже планировки территории, расположенной в границах: улица 4-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – улица Барабинская – улица Хабаровская – улица 1-я Военная - в Октябрьском административном круге города Омска.

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 земельных участков, планируемых под комплексную жилую застройку, 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 инженерной подготовки территории

Основополагающим условием развития территории является максимальное сохранение существующего ландшафта как компонента природной системы и 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 Кирова, улицы Богдана Хмельницкого с выпуском в реку Омь через проектируемые очистные сооружения.

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.

#### VI. 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 и городским центром предусмотрена по существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица Кирова;
- магистральные улицы районного значения: улица Хабаровская, улица Барабинская;

- улицы и дороги местного значения.

В проекте планировки территории использованы наименования улиц, установленные на момент его разработки 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 9100 единиц.

## VII. 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: улица 4-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – улица Барабинская – улица Хабаровская – улица 1-я Военная - в Октябрьском административном округе города Омска, 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

Источниками теплоснабжения для объектов, расположенных в границах проекта планировки территории, являются Теплоэлектроцентр № 2,

котельная № 1 Открытого акционерного общества «Омскшина» и котельная «Полет».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проекта планировки территории составляет 143,088 Гкал/ч.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить 3,5 км тепловых сетей диаметрами 150 мм, 200 мм, 250 мм, 300 мм, 400 мм.

### Водоснабжение

Расход воды составляет 30575 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.

Общая протяженность новых магистральных сетей составляет 10,730 км диаметром от 300 мм до 1000 мм.

### Водоотведение

Общий объем стоков составляет 27383 куб. м. в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории запроектированы самотечные сети канализации, общей протяженностью 0,3 км диаметром 600 мм.

Сброс стоков осуществляется в коллектор диаметром 1200 мм, проложенный вдоль улицы Хабаровская, и коллектор диаметром 1200 мм, проложенный вдоль улицы Харьковская.

### Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов существующей и проектируемой застройки в границах проектируемой территории являются: существующие подстанции (далее – ПС) 110/10 кВ: «Октябрьская» с трансформаторами мощностью 2х40,5 МВА и 1х40 МВА, «Барановская» с трансформаторами мощностью 2х50 МВА, «Полет» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, «Шинная-1» с трансформаторами мощностью 1х31,5 МВА и 1х40 МВА, «Шинная-2» с трансформаторами мощностью 1х63 МВА и 1х80 МВА, «Электромеханическая» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, «Углеродная» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА, «Октябрьская-2» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА и «ТЭЦ-2» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

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

Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ подстанции, с учетом промышленно-коммунальных потребителей, объектов обслуживания составляет 36,206 МВА.

### Газоснабжение

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых сетей газопроводов газораспределительных станций расположенных за границами проектируемой территории.

На проектируемой территории расположены существующие газопроводы высокого и низкого давления, существующие газорегуляторные пункты (далее – ГРПШ).

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство газопровода высокого давления диаметром 100 мм вдоль улицы 15-я Рабочая и улицы 1-я Железнодорожная с подключением от существующего газопровода диаметром 300 мм, проложенного вдоль улицы Харьковская к проектируемым ГРПШ, предусмотренным в существующей жилой застройке.

Общая протяженность проектируемого газопровода высокого давления в пределах границ проектируемой территории составляет 1270,0 м.

Количество проектируемых газорегуляторных пунктов (ГРПШ) – 2 шт.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов и составляет 4019,0 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 учётом 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.

### VIII. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 441,9 га, в том числе:

- площадь территории планировочных кварталов – 357,00 га;
- площадь территории земель общего пользования за границами кварталов – 84,90 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 55,24 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».

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 1

## Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее - сущ./план.)	Номер жилого района													Итого	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	Площадь проектируемой территории																441,90	
1.1	Площадь земель общего пользования за границами жилого района	га	план.														84,93	
1.2	Площадь жилых районов	га	план.	16,25	23,07	25,30	82,46	5,99	14,93	26,67	34,44	16,23	35,79	18,47	38,95	18,42	356,97	
1.2. 1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	всего	16,25	17,92	25,30	78,24	5,99	14,93	26,67	33,27	14,68	32,58	13,38	32,36	18,42	329,99	
			сущ.	-	-	5,84	47,31	1,58	11,77	19,39	13,65	14,68	21,10	0,20	27,72	18,42	181,66	
			план.	16,25	17,92	19,46	30,93	4,41	3,16	7,28	19,62	-	11,48	13,18	4,64	-	148,33	
	- площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	сущ.	-	-	4,51	25,15	1,58	9,11	-	11,18	14,55	9,91	-	19,29	-	95,28	
			план.	16,25	14,98	19,46	0,25	3,86	2,66	7,28	19,62	-	-	12,72	0,88	-	97,96	
	- площадь территорий объектов дошкольного образования	га	сущ.	-	-	-	1,33	-	1,72	-	-	-	-	-	-	3,91	-	6,96
			план.	-	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,18	-	1,13
	- площадь зон начального общего и среднего (полного) образования	га	сущ.	-	-	1,05	5,91	-	-	1,19	2,47	-	1,62	-	2,66	-	14,90	
			план.	-	1,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,99	
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	-	-	0,28	9,43	-	0,31	0,79	-	0,13	0,98	-	1,60	-	13,52	
план.			-	-	-	9,23	0,55	0,50	-	-	-	9,30	-	2,61	-	22,19		

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее - суц./план.)	Номер жилого района													Итого	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
	- площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	-	-	-	0,71	-	-	-	-	-	-	-	0,36	-	1,07	
	- площадь иных зон	га	суц.	-	-	-	5,49	-	0,63	17,41	-	-	8,59	0,20	0,26	18,42	51,00	
	план.		-	-	-	20,74	-	-	-	-	-	-	2,18	0,46	0,61	-	23,99	
1.2. 2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	5,15	-	4,22	-	-	-	1,17	1,55	3,21	5,09	6,59	-	26,98	
2	Жилищный фонд																	
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда – всего, в том числе:	тыс. кв. м	всего	111,9	8,30	209,9	308,3	61,40	168,8	64,50	212,0	173,6	74,90	7,60	297,3	-	1698,50	
			суц.	1,30	8,30	46,40	291,6	8,70	118,7	-	33,00	123,5	10,40	7,60	269,8	-	919,30	
			план.	110,6	-	163,5	16,70	52,70	50,10	64,50	179,0	50,10	64,50	-	27,50	-	779,20	
	- жилые дома (1-2 этажа)	тыс. кв. м	суц.	1,3	8,3	-	-	-	-	-	5,5	4,8	10,4	7,6	-	-	37,90	
	- жилые дома (3-5 этажей)	тыс. кв. м	суц.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			план.	-	-	-	55	8,7	51,5	-	6,9	-	-	-	-	12,5	-	134,60
	- жилые дома (6-16 этажей)	тыс. кв. м	суц.	-	-	-	-	-	-	4,7	-	-	-	-	-	-	-	4,70
план.			-	-	46,4	236,6	-	67,2	-	20,6	-	-	-	-	257,3	-	628,10	
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м/чел.	суц.	18	18	18	18	18	18	-	18	18	18	18	18	-	18,00	
			план.	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	20	32,9	20	32,9	-	30,75	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее - сущ./план.)	Номер жилого района													Итого
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
2.3	Общая площадь сносимого ветхого жилого фонда	тыс. кв. м	план.	2,4	-	2,8	-	1,2	2,1	48	3,3	-	1,8	-	-	-	61,60
2.4	Минимальная плотность застройки	кв. м/га	план.	6,89	0,55	8,76	12,14	11,29	14,34	8,86	6,88	11,93	-	-	-	-	9,07
3	Население																
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	0,1	0,5	2,5	16,2	0,5	6,9	-	1,8	-	0,6	0,4	14,9	-	44,40
			план.	3,40	0,25	6,38	9,37	1,87	5,13	1,96	6,44	8,68	2,28	0,38	9,04	-	55,24
3.2	Минимальная плотность населения	чел./ га	план.	186	41	252	312	388	122	209	199	-	105	14	2579	-	400,64
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения																
4.1	Объекты образования: - объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	-	-	540	-	350	-	-	-	-	-	600	-	1490,00
			план.	170	-	420	-	100	-	100	320	-	-	-	-	-	-
	- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	-	100	1445	-	-	500	900	-	600	-	1400	-	4945,00
			план.	-	-	700	-	-	-	-	700	-	-	-	400	-	1800,00
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену )	посещений в смену	сущ.	-	-	-	400	-	400	-	-	-	-	-	-	-	800,00
			план.	-	-	600	-	-	-	600	600	-	-	-	600	-	2400,00

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее - сущ./план.)	Номер жилого района													Итого
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	100,00
			план.	100	-	500	1200	-	-	-	500	-	800	-	200	-	3300,00
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	-	-	200	500	-	400	300	100	-	100	-	-	-	1600,00
			план.	1400	-	1400	2100	700	-	700	1400	-	1400	-	-	-	9100,00