

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

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги – улица 3-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – в Октябрьском административном округе города Омска.

I. Общие положения

Проект территории элемента планировочной структуры № 4 утвержденного проекта планировки территории, расположенной в границах: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги – улица 3-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – 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), 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 от 09.06.2011г. № 578-П на основании распоряжения департамента архитектуры и градостроительства №3376-р от 24.12.2014 года внесены изменения в элемент планировочной структуры № 4, в котором выделена жилая зона в соответствии с изменением вида разрешенного использования, в графической части Приложения № 2, а также в Положение в «Основных технико-экономических показателей» за счет изменения вида использования части территории.

II. Современное использование проектируемой территории

Площадь элемента планировочной структуры № 4 в границах проекта планировки составляет 260,3 га, с учетом корректировки ранее утвержденных красных линий, улиц и изменений границ земельных участков, согласно современного состояния и кадастровых земельных участков.

Проектируемая территория состоит из зоны промышленных объектов, которая составляет 259,4 га и зоны объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения 0,7га.

В границах проекта планировки территории, рассматриваемого элемента планировочной структуры № 4 расположены земельные участки, предназначенные для многоквартирной жилой застройки высокой этажности.

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

Благоустройство и озеленение существующих территорий представлено дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации, зоной естественного ландшафта, предназначенной для размещения очистных сооружений ливневых стоков, массивом зеленых насаждений, окружающим войсковую часть.

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.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение сложившейся архитектурно-планировочной структуры проектируемой территории, упорядочение производственных территорий с учетом функционального преобразования отдельных предприятий.

На территории войсковой части в границах ее жилой зоны предусматривается комплексная застройка средней этажности.

На территории, непосредственно прилегающей с восточной стороны к землям воинской части сформирован новый планировочный элемент БА - жилой квартал в границах: улица 3-я Молодежная с северной стороны - с восточной стороны существующий проезд вдоль существующей территории оптовой торговли (проектируемая улица № 2), - с южной стороны существующий проезд (проектируемая улица № 3), разделяющий территории действующих промпредприятий и территорию воинской части.

В границах планировочного элемента № 4 предлагается жилая застройка высокой этажности с выходом жилого фонда – 39,4 тыс. м. кв с объектами муниципального значения - объектом школьного образования на 100 мест и крытые физкультурно-оздоровительные сооружения.

Планируемая численность населения составляет 1,5 тыс. человек.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение зон озелененных территорий, площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории составляет 159,3 га.

IV. 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. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры и городским центром предусмотрена существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения - улица 3-я Молодежная;
- магистральная улица районного значения - улица 5-я Кордная;
- улицы и дороги местного значения – внутриквартальные и обслуживающие проезды.

Для обслуживания планируемой жилой застройки в элементе планировочной структуры № 4 предусмотрена проектируемая улица вдоль тепловых сетей котельной «Полет» с выходом на Космический проспект.

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 предусмотрены территории для размещения объектов хранения индивидуального автотранспорта.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 3500 единиц.

V. 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: Окружная дорога – улица Барабинская – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица Б. Хмельницкого – улица Ипподромная – граница полосы отвода железной дороги – улица 4-я Транспортная – улица 5-я Кордная – улица 6-я Шинная – улица 3-я Молодежная – улица 5-я Кордная – граница промышленной территории – в Октябрьском административном округе города Омска (приложение № 10), 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.

Источниками теплоснабжения для объектов, расположенных в границах утвержденного проекта планировки территории являются тепловые сети котельных № 1, № 2 Открытого акционерного общества «Омкшина» и котельной «Полет».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проекта планировки территории составляет 1,592 Гкал/ч. Установленной тепловой мощности существующих

источников теплоснабжения достаточно для обеспечения тепловых нагрузок для вновь проектируемых объектов.

В целях обеспечения теплоснабжением планируемой жилой застройки в элементе планировочной структуры № 4 возможно использование резервной мощности существующих источников. Необходимо построить 0,75 км тепловых сетей диаметром 200 мм. Существующие тепловые сети котельной «Полет» по условиям безопасности переложить в подземном исполнении.

Водоснабжение

Водоснабжение существующей и проектируемой застройки осуществляется от существующих городских сетей Октябрьской водопроводной станции.

Расход воды на планируемую жилую застройку в элементе планировочной структуры № 4 составляет 669 куб. м. в сутки.

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.

Для водоотведения в границах проекта планировки территории запроектированы самотечные сети канализации.

Для водоотведения планируемой жилой застройки в элементе планировочной структуре № 4 предусмотрена ливневая канализация диаметром 500мм. Общий объем стоков составляет 594 куб. м. в сутки.

Сброс стоков от существующей и проектируемых объектов осуществляется в коллектор диаметром 1200 мм, проложенный по улице 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, «ТЭЦ-2» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА.

Для электроснабжения проектируемой жилой застройки в элементе планировочной структуры № 4 предусмотреть строительство распределительного пункта 10кВ.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом необходимо предусмотреть высоковольтную линию электропередач, по ул. 3-я Молодежная заложить в кабельную.

Для электроснабжения проектируемой жилой застройки на территории ПО "Полет" в Октябрьском административном округе г. Омска и создания более гибкой схемы построения городских электрических сетей предусматривается:

– строительство распределительной трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами мощностью 1000 кВА, на 6 отходящих линий 10 кВ на каждой секций шин, с АВР на секционном выключателе.

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 1000 МВА.

Газоснабжение.

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой проекта планировки 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.

Для газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории предусмотрено строительство участка кольцевого газопровода высокого давления диаметром 400 мм вдоль Объездной дороги.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления в пределах границ проекта планировки территории составляет 466,0 м.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов и составляет 63,5 куб. м в час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Для проектируемой жилой застройки в элементе планировочной структуры № 4 газоснабжение не требуется.

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.

VI. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 1282,7 га в том числе:

- площадь жилых территории – 13,5га;
- площадь объектов образования – 2,7га
- площадь озеленения – 159,3га;
- площадь территорий объектов социально-культурного коммунально-бытового назначения – 28,8га
- площадь промышленных и прочих территорий – 883,6га;
- площадь территории улиц, дорог и территории отвода ЖД – 194,8 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 – 7,3тыс. человек.

Основные технико-экономические показатели принятых проектом планировки территории решений и параметров по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблице.

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 (далее-сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры										Итого	
				1	2	3	4	5	6	6а	7	8	9		10
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения														
4.1	- объекты дошкольного образования	мест	план.	-	-	-	-	-	30	150	-	-	-	-	180
4.2	- объекты школьного общего образования	мест	план.	-	-	-	100	-	70	150	-	-	-	-	320
4.3	- объекты здравоохранения	посещений в смену	план.	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	50
4.4	- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты	кв. м	сущ.	-	-	300,0	-	-	-	-	-	-	300,0	-	600,0
			план.	-	-	-	1500	-	-	-	-	-	5000,0	-	6500,0
4.5	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машино-мест	сущ.	-	-	-	-	1000	-	-	-	-	-	-	1000
			план.	-	-	-	1500	-	-	1000	-	-	-	-	2500