

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: улица Берникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском административном округе города Омска

### I. Общие положения.

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица Берникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – 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).

В отличие от ранее утвержденного проекта планировки от 9 июня 2011 года № 578-П на основании распоряжения департамента архитектуры и градостроительства № 3377-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 Приложение №1 в текстовой части и в «Основных технико-экономических показателей».

## II. Современное использование проектируемой территории.

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 420,6га. Проектируемая территория характеризуется спокойным рельефом, расположена между территориями промышленных предприятий, в кольце полосы отвода железной дороги. Вдоль полосы отвода железной дороги расположены территории садоводства и дачного хозяйства, гаражи, объекты IV–V классов опасности.

Более 60% проектируемой территории занято существующей 3-5 этажной жилой застройкой послевоенного периода с объектами социально-культурного назначения первичного обслуживания: объекты дошкольного и общего образования, объекты торговли, аптеки, банки. В границах проекта планировки размещены объекты здравоохранения общегородского значения, объекты среднего и высшего профессионального образования.

Основной планировочной и транспортной осью проектируемой территории является Космический проспект, вдоль которого сформирован линейный центр обслуживания населения с хорошо озелененным бульваром по обеим сторонам проспекта.

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.

Площадь элемента планировочной структуры № 4 в границах проекта планировки составляет 30,5 га, с учетом корректировки ранее утвержденных красных линий, улиц и изменений границ земельных участков, согласно современного состояния и кадастровых земельных участков.

### 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.

В границах элемента планировочной структуры № 4 предлагается жилая застройка высокой этажности с выходом жилого фонда – 40,8 тыс. м. кв с объектами непосредственного обслуживания населения. Также в границах проектируемой территории предполагается размещение двух полуподземных гаражей общей вместимостью – 360 машиномест.

Планируемая численность населения составляет 1,2 тыс. человек.

### IV. Основные направления инженерной подготовки территории.

Основополагающим условием развития проектируемой 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 3-й Разъезд, с выпуском в реку Омь через проектируемые очистные сооружения.

### V. 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 – проспект Космический;
- 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.

Расчет минимального количества парковочных мест для проектируемой территории элемента планировочной структуры № 4 произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 1060 единиц.

## VI. 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: улица Берникова – граница полосы отвода железной дороги – граница Старо-Восточного кладбища – Окружная дорога – граница промышленной территории – тупик Сенной – в Октябрьском административном округе города Омска (приложение № 2), 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.

Источником теплоснабжения для объектов в границах проекта планировки территории является теплоэлектроцентраль № 5 Омского филиала Открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания №11».

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проекта планировки территории,

составляет 37,522Гкал/час. Установленной тепловой мощности существующих источников теплоснабжения достаточно для обеспечения тепловых нагрузок для вновь проектируемых объектов.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо построить 1,0 км тепловых сетей вдоль улицы Петра Осминина в однетрубном исполнении диаметром 400 мм и произвести необходимую перекладку надземных участков теплотрассы, замену сетей, находящихся в аварийном состоянии.

#### Водоснабжение.

Общий расход воды составляет 30487,9 куб. м в сутки.

Максимальный расчетный расход водопотребления для проектируемой жилой территории составляет 471,9 куб. м в сутки, минимальный – 363,24 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.

#### Водоотведение.

Общий объем стоков составляет 26651 куб.м в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные сети канализации общей протяженностью 800 м диаметром 1200мм.

Сброс стоков осуществляется в существующий коллектор диаметром 1840 мм, проходящий вдоль улицы Богдана Хмельницкого.

#### Электроснабжение.

По степени обеспечения надежности электроснабжения потребители электроэнергии проектируемого участка относятся в основном ко II категории, за исключением электроприемников противопожарных устройств, лифтов, аварийного освещения, тепловых пунктов, которые являются потребителями I категории.

Для электроснабжения проектируемой жилой застройки на территории ОАО «ЦКБА» в Октябрьском административном округе г. Омска и создания более гибкой схемы построения городских электрических сетей предусматривается:

– на территории ПО «Полет» 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;

- строительство трех проходных двух трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с кабельными вводами, блочного исполнения с трансформаторами мощностью 630 кВА и КЛ-10 кВ к ним (для электроснабжения территорий 2 и 3);

- электроснабжение РТП-10 кВ выполнить от РУ-10 кВ ПС 110/10 кВ «Полет» по двум взаимно резервирующим кабельным линиям 10 кВ. Питающие сети 10 кВ выполнить одножильными кабелями 10 кВ с изоляцией из сшитого полиэтилена марки АПвП-3(1 x 240/50) мм<sup>2</sup>;

- распределительные сети 10 кВ выполнить по встречной двухлучевой схеме взаимно резервирующими кабельными линиями марки АПвП, проложенными в земляных траншеях на расстоянии не менее 1 м;

- питание потребителей I и II категорий выполнить от двух трансформаторных подстанций, устройство АВР для электроприёмников I категории предусмотреть во вводно-распределительных устройствах, питающих данные электроприемники.

#### **Показатели по проектируемой жилой застройке в элементе планировочной структуры № 4**

Расчётная активная мощность, приведённая к шинам 10 кВ ТП	- 1092 кВт
Расчётная активная мощность, приведённая к шинам 0,4 кВ	- 1365 кВт
Количество проектируемых трансформаторных подстанций	- 2 шт.
Общая протяженность сетей 10 кВ	- 0,6 км

#### **Газоснабжение.**

Газоснабжение существующих и проектируемых объектов в границах проектируемой территории обеспечивается от существующих и проектируемых сетей газопроводов газораспределительных станций №3 и №4, расположенных за границами проекта планировки 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 вдоль Объездной дороги;

- строительство газопровода высокого давления вдоль Космического проспекта и улицы Лизы Чайкиной к котельной завода Баранова.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления в пределах границ проектируемой территории составляет 6,11 км.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов и составляет 7018,5 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 учетом 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.

### VII. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь проектируемой территории составляет 420,6 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 256,9 га;
- площадь озеленения – 8,3 га;
- площадь территории улиц и дорог – 59,1 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 2,2 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 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	2а	3	4	5	6	7	
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения											
4.1	Объекты образования: - объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	150,0	300,0	-	-	-	150,0	1000,0	750,0	2350,0
			план.	-	220,0	-	200,0	-	-	-	-	-
	- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	1300,0	-	-	-	800,0	3200,0	800,0	6100,0
			план.	-	-	-	500,0	-	-	-	-	-
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	-	200,0	200,0	-	-	400,0	-	400,0	1200,0
			план.	-	-	-	-	-	-	800,0	-	800,0
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	600,0	600,0	-	-	-	100,0	100,0	-	1400,0
			план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	-	100,0	100,0	100,0	-	-	-	2000,0	2200,0
			план.	-	200,0	1400,0	2000,0	1060,0	-	50,0	1400,0	6110,0