

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: тупик Сенной – граница промышленной территории – улица 5-я Кордная – улица 3-я Молодежная – улица 6-я Шинная – улица 5-я Кордная – улица 3-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – в Октябрьском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: тупик Сенной – граница промышленной территории – улица 5-я Кордная – улица 3-я Молодежная – улица 6-я Шинная – улица 5-я Кордная – улица 3-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – 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 этапов 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).

II. Современное использование проектируемой территории

Площадь проектируемой территории в границах проекта планировки территории составляет 264,10 га. Проектируемая территория характеризуется спокойным рельефом, расположена между территориями промышленных предприятий IV – V классов опасности. Согласно схеме комплексной оценки территории города Омска наблюдается критическая степень риска подтопления проектируемой территории грунтовыми водами.

Существующая архитектурно-планировочная структура представлена тремя микрорайонами жилой застройки средней этажности с объектами обслуживания населения, включая объекты социально-культурного назначения, объекты дошкольного и общего образования, объекты здравоохранения общегородского значения, научно-исследовательские объекты и объекты высшего и среднего профессионального образования.

Микрорайоны разделены между собой особо охраняемой природной территорией местного значения «Восточная роща» и территорией садоводства, к которым примыкает территория Муниципального учреждения здравоохранения «Медико-санитарная часть № 9».

Объекты обслуживания размещены вдоль основных транспортных магистралей: улицы 5-я Кордная, улицы 3-я Молодежная, улицы 6-я Шинная. Детские сады и школы размещаются внутри территорий микрорайонов с учетом радиусов их доступности.

Свободные от застройки территории отсутствуют.

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

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, территориями детских учреждений, объектов здравоохранения, 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.

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение сложившейся архитектурно-планировочной структуры.

Проектом планировки территории предлагается благоустройство территории с дополнением пешеходных связей, обустройством спортивных площадок. На территории физкультурно-оздоровительного объекта планируется размещение крытого катка. Между улицами 1-я Индустриальная и Промышленная проектом предусмотрено размещение торгово-офисных объектов. Вдоль улицы 6-я Шинная предусмотрен снос малоэтажной ветхой застройки в целях размещения жилой застройки средней этажности.

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

Планируемая численность населения составляет 14,70 тыс. человек.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» проектирование и строительство отдельных архитектурных объектов, планируемых к размещению в зоне 1.3*, 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 с учетом существующих парковых зон, скверов, пешеходных бульваров.

Площадь зеленых насаждений без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 31,80 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

В границах проектируемой 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.

* Номер зоны элемента планировочной структуры соответствует номеру в экспликации на чертеже планировки территории, расположенной в границах: тупик Сенной – граница промышленной территории – улица 5-я Кордная – улица 3-я Молодежная – улица 6-я Шинная – улица 5-я Кордная – улица 3-я Транспортная – граница полосы отвода железной дороги – в Октябрьском административном округе города Омска.

Отвод поверхностных вод осуществляется по закрытой системе с подключением в проектируемые и существующие коллекторы ливневой канализации, проложенные вдоль улицы Б. Хмельницкого, 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, а также строительство новых дорог, разделяющих территории на микрорайоны (группы жилой застройки). Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена по 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.

В проекте планировки территории использованы наименования улиц, установленные на момент его проектирования и утверждения. Ширина улиц в пределах красных линий определена в зависимости от категории улиц и дорог, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических полос для прокладки подземных коммуникаций, с учетом санитарно-гигиенических требований.

Необходимое количество мест хранения автотранспорта обеспечивается наличием на прилегающей территории гаражей боксового типа, необходимым является размещение на свободной территории объекта хранения индивидуального транспорта – многоэтажной автостоянки.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен в соответствии с нормами расчета количества парковочных мест легковых автомобилей на территории города Омска и составляет 2600 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: тупик Сенной – граница промышленной территории – улица 5-я Кордная – улица 3-я Молодежная – улица 6-я Шинная – улица 5-я Кордная – улица 3-я Транспортная – граница полосы отвода железной

Вомма

дороги – в Октябрьском административном округе города Омска (приложение № 6), 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 проекта планировки территории, являются котельные № 1, № 2 Открытого акционерного общества «Омскшина».

Суммарная тепловая нагрузка объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проектируемой территории, составляет 52,696 Гкал/ч.

Для использования резервной мощности существующих источников теплоснабжения необходимо выполнить прокладку тепловых сетей диаметром 100 и 200 мм протяженностью 0,99 км от существующих тепловых сетей.

Водоснабжение

Расход воды составляет 12023 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 подключением магистральных сетей к существующим водоводам, проходящим в границах проекта планировки территории.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 10768 куб. м в сутки.

Сброс стоков от существующей и проектируемой застройки 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, «ТЭЦ-2» с трансформаторами мощностью 2х40 МВА. Большинство ПС 110/10 кВ обеспечивают электроснабжение промышленных объектов, расположенных в границах проектируемой территории.

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 11,608 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 газопроводов высокого давления от существующего газопровода диаметром 400 мм, проходящего вдоль улицы 3-я Молодежная к котельной Открытого акционерного общества «Омскшина», к проектируемым ГРПШ, предусмотренным в существующей многоэтажной жилой застройке;
- установка ГРПШ в существующей жилой застройке.

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления в пределах границ проектируемой территории составляет 390,0 м.

Количество проектируемых ГРПШ – 3 шт.

Расчетный расход газа определен с учетом отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, пищевого приготовления, автономного отопления индивидуальных жилых домов, составляет 2423,0 куб. м в час и учитывает 100-процентный перевод на природный газ всех систем газоснабжения.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций проектируемой территории включают в себя 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 264,1 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 93,6 га;
- площадь озеленения – 37,3 га;
- площадь территории улиц и дорог – 60,8 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 14,8 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.

Вотма

Таблица

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры				Итого
				1	2	3	4	
1	Территория							264,1
1.1	Площадь проектируемой территории, всего, в том числе:	га	план.	112,5	62,4	18,8	9,6	203,3
	площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	план.	69,1	32,4	-	-	101,5
	площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	план.	12,6	6,0	-	-	18,6
	площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	план.	30,8	1,0	-	-	31,8
	площадь иных зон	га	план.	-	23,0	18,8	9,6	51,4
1.2	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	-	-	-	-	60,8

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры				Итого
				1	2	3	4	
2	Жилищный фонд							485,6
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда, всего, в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	298,4	138,9	-	-	437,3
			план.	33,2	15,1	-	-	48,3
	жилые дома 3 – 5 этажей	тыс. кв. м	сущ.	186,2	101,2	-	-	287,4
			план.	25,9	4,0	-	-	29,9
	жилые дома 6 – 16 этажей	тыс. кв. м	сущ.	112,2	37,7	-	-	149,9
			план.	7,3	11,1	-	-	18,4
2.2	Общая площадь сносимого ветхого жилищного фонда	тыс. кв. м	план.	20,9	6,4	-	-	27,3
2.3	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м на чел.	сущ.	18,0	18,0	-	-	32,9
			план.	32,9	32,9	-	-	
2.4	Минимальная плотность застройки	кв. м на га	план.	4678,0	4753,0	-	-	4715,0
3	Население							14,8
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	16,5	7,7	-	-	24,2
		тыс. чел.	план.	1,0	0,5	-	-	1,5
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га	план.	145	145	-	-	145

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (далее – сущ./план.)	Номер элемента планировочной структуры				Итого
				1	2	3	4	
4.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения							
4.1	Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	760,0	200,0	-	-	960,0
			план.	-	-	-	-	-
	объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	3600,0	500,0	-	-	4100,0
			план.	-	-	-	-	-
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	1000,0	400,0	-	-	1400,0
			план.	-	-	-	-	-
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	800,0	-	-	-	800,0
			план.	1500,0	-	-	-	1500,0
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	200,0	150,0	250,0	-	600,0
			план.	-	500,0	1500,0	-	2000,0

