

Приложение
к постановлению Администрации города Омска
от _____ № _____

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект – улица Волгоградская – улица Конева – левый берег реки Иртыш в Кировском административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект - улица Волгоградская - улица Конева - левый берег реки Иртыш 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), 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 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 служит 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 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 территории в границах проекта планировки территории составляет 735,18 га. Территория характеризуется спокойным рельефом с незначительным уклоном в сторону реки Иртыш с относительной отметкой от 90 м на границе по улице Волгоградская, до 70 м в прибрежной территории реки Иртыш.

Территория от улицы Волгоградской до улицы Енисейской занята существующим аэропортом, временными коммерческими предприятиями, гаражными кооперативами, большими торговыми комплексами. В пойменной части реки Иртыш расположена старица реки Замарайки, вдоль которой со стороны реки Иртыш расположена ветхая индивидуальная жилая застройка.

В границах проектируемой территории ведется строительство первой линии метрополитена, проходящего под улицей Конева со станцией «Заречная».

Мостовые переходы с улицы Конева на улицу Фрунзе (мост им. 60-летия Победы) и с улицы Енисейской на Ленинградскую площадь (Ленинградский мост) связывают правобережную и левобережную части города.

Значительную часть пойменных территорий занимает природный парк «Птичья Гавань» площадью 113,5 га, имеющий статус особо охраняемой природной территории регионального значения в соответствии с постановлением Правительства Омской области от 26 ноября 2008 года № 202-п «О природном парке «Птичья гавань».

В предмостной зоне Ленинградского моста, рядом с природным парком «Птичья Гавань» расположены объекты общественного назначения.

В границах проекта планировки территории вдоль улицы Конева, улицы Енисейской и улицы 3-я Енисейская расположены магистральные сети инженерных коммуникаций (газопровод, ливневая канализация, напорная канализация, линия электропередач).

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.

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории разработано с учетом сложившейся градостроительной ситуации, наличия существующей застройки, инженерных коммуникаций и их технических зон, с учетом развития планировочной структуры после высвобождения территории, занятой в настоящее время аэропортом.

Проект планировки территории представлен двумя элементами планировочной структуры.

I жилой район площадью 219,35 га расположен на проектируемой территории в границах: улица Волгоградская - улица Конева - проспект Комарова - Ленинградский проспект. Общая численность населения I жилого района по проекту планировки территории составляет 30 тыс. человек.

II жилой район площадью 421,51 га расположен на проектируемой территории в границах: проспект Комарова - улица Конева - левый берег реки Иртыш - Ленинградский проспект. Общая численность населения II жилого района по проекту планировки территории составляет 31,35 тыс. человек.

Главным направлением развития территории является создание левобережного общегородского общественно-делового центра, развитие комплексной жилой застройки высокой этажности на территории, освобождающейся от аэропорта, развитие рекреационной зоны прибрежной территории реки Иртыш, включая природный парк «Птичья Гавань».

На предмостной территории моста им 60-летия Победы планируется размещение жилой застройки высокой этажности, а на предмостной территории Ленинградского моста - объекты административно-делового и общественного назначения.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование отдельных объектов, планируемых к размещению в границах планировочной структуры элементов 1 - 9, 11, 14; в зонах 10.1, 15.2, 15.3, 15.5, должно осуществляться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

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

В целях улучшения экологической обстановки и создания благоприятных условий жизнедеятельности населения проектом планировки предусмотрена организация системы зеленых насаждений в виде скверов, бульваров вдоль улиц, с выходом в проектируемую прибрежную зону отдыха. Площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории, без учета площади озеленения дворовых территорий составляет 155,51 га.

IV. Основные направления инженерной подготовки территории

Для защиты территории от подтопления и затопления на пониженных отметках территории необходимо произвести подсыпку грунта общим объемом 2,7 млн. куб.м, произвести необходимые берегоукрепительные работы реки Иртыш, расчистку и формирование русла старицы реки Замарайки на основании специальных гидрогеологических, инженерных и экологических изысканий.

Общая площадь участков расчистки русла составляет 64,4 га.

Для организации отвода поверхностного стока в границах проектируемой территории, предусмотрено строительство 12,2 км ливневой канализации. Поверхностный сток сетью ливневой канализации отводится на проектируемые очистные сооружения, расположенные в прибрежной территории реки Иртыш за границами проекта планировки территории.

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:

- магистральные улицы общегородского значения: улица Конева, улица Енисейская, улица 3-я Енисейская, Ленинградский проспект;

- магистральные улицы районного значения: улица 1-я Островская, 3-й Островский переулок.

В проекте планировки используются наименования улиц, установленные на момент его утверждения. Ширина улиц в красных линиях 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.

В границах проекта планировки территории предусмотрено использование в перспективе подземного транспорта (метрополитена). Учтено размещение линии метрополитена по улице Конева с размещением станции «Заречная».

Проектом планировки территории определены зоны для хранения автотранспортных средств, предусмотрено размещение гаражей-стоянок в зонах многоэтажной жилой застройки.

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 - улица Волгоградская - улица Конева - левый берег реки Иртыш в Кировском административном округе города Омска, 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 существующих.

Размещение перспективных инженерных коммуникаций для конкретных потребителей возможно в границах автомобильных дорог общего пользования и в

границах застроенных и подлежащих застройке территорий в соответствии с техническими регламентами.

Теплоснабжение

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых к размещению в границах проектируемой территории, составляет 378,273 Гкал/час.

Источниками теплоснабжения являются планируемые к размещению за границами настоящего проекта планировки территории теплоэлектроцентраль № 6 (ТЭЦ-6) и котельная по улице 22 Декабря. Протяженность магистральных сетей от ТЭЦ-6 до границ проектируемой территории вдоль улиц Волгоградская, Конева, проспекта Комарова составляет 26,0 км, от котельной на улице 22 Декабря вдоль улицы Верхнеднепровской, бульвара Архитекторов - 19,0 км.

Водоснабжение

Расход воды составляет 57116 куб.м в сутки.

Водоснабжение осуществляется от существующих городских сетей Кировской водопроводной станции.

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

Общая протяженность новых магистральных сетей диаметром от 500 мм до 1000 мм составит 15,4 км.

Водоотведение

Общий объем стоков составляет 50249 куб.м в сутки.

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проектируемой территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 8,7 км с канализационной насосной станцией заглубленного типа с последующим сбросом в канализационный коллектор диаметром 2000 мм, проложенный вдоль улицы 3-я Енисейская.

Электроснабжение

Источниками электроснабжения застройки в границах проекта планировки территории являются понизительные подстанции (далее - ПС): 110/10 кВ «Новая» открытого типа с трансформаторами мощностью 2x40 МВА, строящаяся в районе улицы Крупской и улицы 3-я Енисейская ПС 110/10 кВ «Прибрежная» закрытого типа с трансформаторами мощностью 2x40 МВА, расположенные за границами проектируемой территории, а также ПС 110/10 кВ «Заречная», строительство которой предусмотрено в зоне 2.2 в I жилом районе.

Для электроснабжения ПС 110/10 кВ «Заречная» необходимо проложить кабельную линию 110 кВ от ПС 110/10 кВ «Весенняя» протяженностью 4,3 км вдоль улицы Волгоградской и улицы Конева.

Газоснабжение

Источником газоснабжения объектов в границах проектируемой территории является газораспределительная станция № 5, расположенная за пределами проектируемой территории. Расчетный расход газа с учетом централизованного теплоснабжения составит 7197,5 куб.м в час.

Газоснабжение объектов в границах проектируемой территории предусматривается существующими газопроводами высокого давления диаметром 300 мм, проложенным вдоль улицы Конева, проспекта Комарова, улицы Енисейской, и проектируемыми газопроводами высокого давления общей протяженностью 6,8 км.

Сети телекоммуникаций

Планируемые сети телекоммуникаций проектируемой территории включают в себя сети телефонизации (в подземном исполнении) с обеспечением широкополосного доступа к сети Интернет, междугородней и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки на 27500 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (23700 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиофикации заменяются эфирным радиовещанием с переходом на современные цифровые технологии, обеспечивающие население (17900 абонентов) многоканальным радиовещанием.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь проектируемой территории определена по осям прилегающих магистральных улиц и составляет 735,18 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов - 640,86 га;
- площадь территории улиц и дорог – 83,46 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 60,2 тыс. человек.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в границах элементов планировочной структуры приведены 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.

Таблица

«Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории»

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее - сущ./план.)	Номер планировочного элемента																Итого		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10А	11	12	13	14	15		15А	
1	Площадь проектируемой территории																			735,18		
1.1	Площадь земель общего пользования за границами жилого района	га	план.																	94,32		
1.2	Площадь жилых районов	га	план.	219,35								421,51								640,86		
1.2.1	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	всего	37,40	13,76	19,36	26,44	17,71	25,49	24,28	18,94	19,69	22,20	49,66	11,76	35,38	3,91	77,68	142,83	10,86	557,35	
			сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,07	-	19,58	-	-	1,26	-	15,55	10,86	58,32
			план.	37,40	13,76	19,36	26,44	17,71	25,49	24,28	18,94	8,62	22,20	30,08	11,76	35,38	2,65	77,68	127,28	-	499,03	
	- площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	1,44	-	-	-	-	-	-	13,18	9,6	24,22	
			план.	21,12	-	-	22,25	15,62	21,32	20,54	16,83	-	-	-	11,76	33,80	-	53,45	-	-	-	216,69
	- площадь территорий здравоохранения	га	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	7,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,02
план.			0,87	-	-	-	-	-	0,75	-	-	-	-	-	-	0,84	-	-	-	-	2,46	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Сущест- ующее/ планируе- мое (далее - сущ./ план.)	Номер планировочного элемента																	Итого	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10А	11	12	13	14	15	15А		
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	2,47	-	19,58	-	-	1,26	-	1,23	1,26	25,80	
			план.	9,99	9,90	19,36	-	-	-	0,98	-	8,62	21,68	30,08	-	0,75	2,65	9,13	10,78	-	123,92	
	- площадь объектов озеленения (скверов, бульваров микрорайонного значения)	га	план.	5,43	-	-	4,19	2,09	4,17	2,00	2,11	-	0,52	-	-	-	-	15,10	116,5	-	152,11	
			сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,14	-	-	-	-	-	-	-	1,14	-
	- площадь иных зон	га	план.	-	3,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,03	-	-	-	-	-	-	3,88
1.3	Площадь территории улиц и дорог	га	план.	54,91								28,55								83,46		
2	Жилой фонд																					
2.1	Минимальная общая площадь жилищного фонда - всего, в том числе:	тыс. кв.м	всего	175,00	-	-	185,91	132,44	179,28	175,86	138,08	1,68	-	-	156,41	422,73	-	430,00	15,37	11,20	2023,96	
			сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	15,37	11,20	28,25
			план.	175,00	-	-	185,91	132,44	179,28	175,86	138,08	-	-	-	-	156,41	422,73	-	430,00	-	-	1995,71

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/планируемое (далее - сущ./план.)	Номер планировочного элемента																	Итого
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10А	11	12	13	14	15	15А	
	- жилые дома (1 - 2 этажа)	тыс. кв.м	сущ.	-	-	-	-	-	-	-	-	1,68	-	-	-	-	-	-	15,37	11,20	28,25
	- жилые дома (3 - 5 этажей)	тыс. кв.м	план.	19,97	-	-	38,56	20,54	34,94	24,01	22,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,21
	- жилые дома (6 - 25 этажей)	тыс. кв.м	план.	155,03	-	-	147,35	111,90	144,34	151,85	115,89	-	-	-	156,41	422,73	-	430,00	-	-	1835,50
2.2	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв.м/чел.	план.	32,90	-	-	32,90	32,90	32,90	32,90	32,90	25,00	32,90	-	32,90	32,90	-	32,90	25,00	25,00	31,08
2.3	Общая площадь сносимого ветхого жилого фонда	тыс. кв.м	план.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,69	28,24	-	-	-	-	34,93
2.4	Минимальная плотность застройки	кв.м/Га	план.	8,29	-	-	8,36	8,48	8,41	8,56	8,21	1,17	-	-	13,30	12,51	-	8,04	1,17	1,17	7,30
3	Население																				
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	план.	5,32	-	-	5,65	4,03	5,45	5,35	4,20	0,07	-	-	4,75	12,85	-	13,07	0,61	-	61,35
3.2	Минимальная плотность населения	чел./Га	план.	251,84	-	-	253,97	257,72	255,59	260,25	249,44	46,67	-	-	404,11	380,14	-	244,53	46,65	-	270,34

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Сущест- вующее/ планируе- мое (далее - сущ./ план.)	Номер планировочного элемента																	Итого
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10A	11	12	13	14	15	15A	
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения																				
4.1	Объекты образования: - объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	план.	300	-	-	300	250	300	300	250	-	-	-	-	440	-	520	-	-	2660,00
	- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	план.	750	-	-	800	650	775	800	700	-	-	-	-	1100	-	1850	-	-	7425,00
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	план.	400,00	-	-	-	-	-	400	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	1300,00
4.3	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	план.	1543	-	-	1629	1343	1571	1600	1457	-	4320	2300	-	-	-	3714	1371	-	20848