

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

«Приложение
№ 3 к постановлению Администрации города
Омска от 10 сентября 2010 года № 805-п

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

I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах: улица Лукашевича - 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), 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 отдельных объектов, включая линейные объекты.

Проект планировки территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных 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 территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 1290,12 га.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Омска, в Кировском административном округе. 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.

Освоенная территория площадью 587,7 га состоит из нескольких микрорайонов многоэтажной жилой застройки 70 - 80-х годов прошлого столетия.

В водоохранной зоне реки Иртыш расположена индивидуальная жилая застройка поселков Рыбачий, Каржас, Большая Островка, подлежащая сносу в соответствии с решениями Генерального плана и Правилами землепользования и застройки.

Вдоль улиц Лукашевича, Перелета, проспекта Комарова и бульвара Архитекторов расположены объекты городского и районного значения административно-делового и общественного назначения.

В границах проектируемой территории ведется строительство I линии метрополитена, проходящего под улицей Конева и под проспектом Комарова со станциями «Заречная», «Кристалл» и «Соборная».

Объекты производственно-коммунального назначения расположены в границах: улица Ватутина - бульвар Архитекторов - улица Волгоградская - улица Новороссийская.

Мостовые переходы с улицы Лукашевича на улицу Заозерная (мост им. 60-летия ВЛКСМ) и с улицы Конева на улицу Фрунзе (мост им. 60-летия Победы) связывают правобережную и левобережную части города.

Инженерное обеспечение существующих объектов осуществляется от магистральных сетей инженерных коммуникаций, проходящих по улицам Волгоградская, Лукашевича, Крупской, Ватутина, Рокоссовского и бульвару Архитекторов.

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, дорогами и проездами, требующих капитального ремонта и модернизации, исходя из современных потребностей населения.

III. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории выполнено с учетом исторически сложившейся планировочной структуры, наличия существующей застройки, инженерных коммуникаций и их технических зон, а также с учетом перспективы развития застроенных территорий.

Основные решения по развитию территории приняты с учетом установленных Правилами землепользования и застройки ограничений

использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;
- экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений;
- ограничений по условиям строительства метрополитена.

Проект планировки территории представлен четырьмя жилыми районами.

I жилой район площадью **263,38** га расположен на территории в границах: улица Лукашевича - проспект Комарова - бульвар Архитекторов - улица Волгоградская. Планируемая численность населения I жилого района по проекту планировки территории составляет **18,81** тыс. человек.

II жилой район площадью **403,23** га расположен на территории в границах: улица Лукашевича - левый берег реки Иртыш - бульвар Архитекторов - проспект Комарова. Планируемая численность населения II жилого района по проекту планировки территории составляет **62,05** тыс. человек.

III жилой район площадью **343,53** га расположен на территории в границах: бульвар Архитекторов - левый берег реки Иртыш - улица Конева - проспект Комарова. Планируемая численность населения III жилого района по проекту планировки территории составляет **57,54** тыс. человек.

IV жилой район площадью **167,4** га расположен на территории в границах: бульвар Архитекторов - проспект Комарова - улица Конева - улица Волгоградская. Планируемая численность населения IV жилого района по проекту планировки территории составляет **28,59** тыс. человек.

Освоенные территории жилых районов в границах проекта планировки имеют одинаковую функционально-планировочную структуру, которую в основном составляют зоны существующей жилой застройки средней этажности с объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, с объектами обслуживания микрорайонного значения, с зонами существующего размещения зеленых насаждений, с зонами размещения существующих объектов общественно-деловой застройки и объектов здравоохранения городского значения, объектов производственно-коммунального назначения IV - V классов опасности. В границах существующей застройки выявлены и определены границы зон планируемого размещения отдельных жилых домов, выявлены территории для размещения недостающих объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, уточнены границы зон зеленых насаждений, пешеходных бульваров, границы территории парка им. 300-летия Омска.

На неосвоенных территориях в границах проекта планировки определены зоны планируемого размещения комплексной жилой застройки высокой этажности, зоны планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения общегородского и районного значения, определены рекреационные зоны в прибрежной территории реки Иртыш с размещением объектов физкультурно-оздоровительного и развлекательного назначения, определены параметры застройки в зонах планируемого размещения отдельных объектов административно-делового и общественного назначения общегородского и районного значения.

Проектом планировки территории предусмотрена обеспеченность

объектами повседневного и периодического обслуживания с соблюдением радиусов их доступности в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов.

Размещение планируемых объектов административно-делового и общественного назначения общегородского значения определены вдоль улиц Лукашевича, Волгоградская, Конева, проспекта Комарова с учетом направления основных пешеходных потоков.

В соответствии с Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» архитектурно-строительное проектирование отдельных объектов, планируемых к размещению в зонах: 2.4, 4Б.4 - 4Б.9, 4Б.19, 4Б.20 в I жилом районе; 8.6, 9.8 - 9.12, 9А.5, 9Б.2, 9Г.2 во II жилом районе; 11.12, 11.13, 16.5, 17.1, 17.2, 17А.1, 17А.1.1, 17Б1, 17Б.2, 17Г.1, 17Г.2 в III жилом районе; 13.6, 13.7, 14.4 в IV жилом районе должно осуществляться на основе обязательного проведения предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект.

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. Комплексное освоение территории предусматривает сохранение и обустройство русла реки Замарайка, создание рекреационных зон в прибрежной территории реки Иртыш. Площадь зеленых насаждений в границах проекта планировки территории, без учета площади озеленения дворовых территорий составляет **184,9 га**.

IV. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки 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 Лукашевича - улица Волгоградская – улица Конева - левый берег реки Иртыш в Кировском административном округе города Омска, определена следующим образом:

- 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 территории предусмотрена с учетом комплексной прокладки инженерных сетей, в том числе сохраняемых.

Размещение перспективных инженерных коммуникаций для конкретных

потребителей возможно в границах автомобильных дорог общего пользования и в границах застроенных и подлежащих застройке территориях в соответствии с техническими регламентами

Теплоснабжение

В настоящее время источниками теплоснабжения существующей жилой и общественной застройки являются: теплоэлектроцентраль № 3, Кировская районная котельная и котельная, расположенная в IV жилом районе в зоне 15.4, котельная на пересечении улиц Перелета и Крупской.

Для теплоснабжения объектов, расположенных в границах проектируемой территории, требуется ориентировочно 889,2 Гкал/ч.

Для обеспечения теплоснабжения вновь проектируемых объектов необходимо проложить новые тепловые сети диаметрами от 300 мм до 1000 мм общей протяженностью 4 км.

Предусмотрено размещение сетей теплоснабжения по улице Ватутина для обслуживания объекта капитального строительства, расположенного за пределами проектируемой территории (Физкультурно-оздоровительный комплекс по улице Конева).

Водоснабжение

Общее водопотребление с учетом планируемых объектов составляет 137135 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, проходящим в границах проекта планировки территории.

Для обеспечения нового строительства необходимо предусмотреть новые магистральные сети общей протяженностью 24,1 км диаметрами 500 мм и 1000 мм.

Предусмотрено размещение сетей водоснабжения по улице Конева для обслуживания объекта капитального строительства, расположенного за пределами проектируемой территории (Физкультурно-оздоровительный комплекс по улице Конева).

Водоотведение

Для водоотведения жилых и общественных зданий в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 3,2 км диаметрами 315 и 600 мм.

Общий объем стоков с учетом развития территории составляет 121762 куб.м в сутки.

Для водоотведения в границах проектируемой территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 3,2 км, две заглубленные канализационные насосные станции с последующим сбросом в канализационный коллектор диаметром 2000 мм, проложенный вдоль улицы 3-я Енисейская.

Предусмотрено размещение сетей водоотведения по улице Ватутина и части улицы Конева для обслуживания объекта капитального строительства, расположенного за пределами проектируемой территории (Физкультурно-оздоровительный комплекс по улице Конева).

Электроснабжение

Существующим источником электроснабжения объектов застройки в границах проектируемой территории являются существующие подстанции (далее - ПС) 110/10 кВ: «Весенняя» с трансформаторами мощностью 2x25 МВА, «Западная» закрытого типа с трансформаторами мощностью 2x25 МВА, «Новая» открытого типа с трансформаторами мощностью 2x40 МВА.

В настоящий момент по территории проектируемых жилых микрорайонов проходит существующая высоковольтная линия (далее - ВЛ) 110 кВ от ПС 110/10 кВ «Новая» проходит по территории проектируемого парка им. 300-летия Омска, которая подлежит демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

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

Общая нагрузка, приведенная к шинам 10 кВ центров питания потребителей, с учетом коммунальных потребителей, мелкочпромышленных предприятий, учреждений и объектов обслуживания, составит 135,8 МВА.

Для электроснабжения проектируемых жилых микрорайонов предусмотрено строительство новой понизительной подстанции ПС 110/10 кВ «Прибрежная» с силовыми трансформаторами 2x40 МВА и ПС 110/10 кВ «Заречная», расположенной за границами проекта планировки территории.

Газоснабжение

Источником газоснабжения застройки в границах проектируемой территории являются газораспределительная станция № 5, расположенная за границами проектируемой территории, существующие и планируемые газопроводы высокого и низкого давления.

Газоснабжение объектов предусматривается существующими газопроводами высокого давления диаметром 300 мм, проложенными вдоль улиц Крупской, Ватутина, 70 лет Октября и бульвара Архитекторов.

Участок газопровода высокого давления II категории (до 0,6 МПа) диаметром 200 мм, планируемый по улице Крупской, предназначен для перспективного газоснабжения объектов коммунально-складского назначения, расположенных в планировочном элементе № 16 по улице Крупской, с расчетным расходом газа 3565,2 куб.м в час, а также для дальнейшей закольцовки сети в соответствии со схемой газораспределения города.

Расчетный расход газа определен в соответствии с нормативными требованиями с учетом централизованного теплоснабжения. Общий расход газа с учетом планируемого развития составит 260905 куб.м в час.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций в границах проектируемой территории включают сети телефонизации с обеспечением широкополосного

доступа к сети «Интернет», междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации существующей и проектируемой застройки. В перспективе планируется внедрение IP-телефонии.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием (современные цифровые технологии) с обеспечением населения многоканальным радиовещанием.

Предусмотрено размещение сетей телекоммуникаций по улице Ватутина и части улицы Конева для обслуживания объекта капитального строительства, расположенного за пределами проектируемой территории (Физкультурно-оздоровительный комплекс по улице Конева).

V. Основные направления инженерной подготовки территории

Для защиты от подтопления и затопления на пониженных отметках территории, подлежащей застройке, необходимо до начала строительства произвести подсыпку грунта, необходимые берегоукрепительные работы реки Иртыш, расчистку и формирование существующих водных объектов с целью их сохранения на основании специальных гидрогеологических, инженерных и экологических изысканий.

Кроме этого, 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.

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории предусмотрен на проектируемые очистные сооружения, расположенные в прибрежной территории реки Иртыш.

VI. Основные направления транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемых жилых районов является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана.

Проектом планировки территории предусматривается упорядочение и 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 Волгоградская, улица Лукашевича, проспект Комарова, бульвар Архитекторов, улица Конева и улица Крупской;

- магистральные улицы районного значения: улица Ватутина, улица Перелета, улица Дмитриева, улица Новороссийская, проектируемая улица в прибрежной территории реки Иртыш (продолжение улицы 1-я Островская);

- улицы и дороги местного и районного значения: улица Степанца, улица Взлетная, улица Крупской (от бульвара Архитекторов до местного проезда улицы Конева в районе проектируемой станции метро «Заречная»), основной проезд (на первом этапе) от ул. 3-я Островская до транспортной развязки под

сухим пролетом моста им. 60-летия Победы;

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям внутри проектируемых микрорайонов.

В границах проектируемой территории проектом предусмотрено использование в перспективе подземного транспорта (метрополитена). Учтено размещение строящейся I линии метрополитена по улице Конева и проспекту Комарова с размещением трех станций: «Заречная», «Кристалл», «Соборная». В проекте планировки использованы наименования улиц, установленные на момент его разработки и утверждения.

Ширина улиц и дорог, ширина красных линий определена в проекте планировки территории в соответствии с нормативными требованиями в зависимости от категории улиц и дорог, а также с учетом границ кадастрового деления территории.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов хранения индивидуального автотранспорта и объектов обслуживания легковых автомобилей, а также организация гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта при объектах обслуживания и внутри жилых микрорайонов. Расчет количества машиномест проведен в соответствии с действующими нормативными требованиями.

VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 1290,12 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов - 920,47 га;
- площадь территории улиц и дорог – 283,4 га;
- площадь озеленения – 86,25 га.

Планируемая численность населения определена по расчетной минимальной обеспеченности общей площади жилых помещений 32,9 кв.м в среднем на одного человека и составляет 166,98 тыс. человек.

Характеристики принятых проектом решений 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 с определением направлений трасс планируемых инженерных коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, с размещением их в поперечном профиле проектируемых и существующих улиц и дорог в красных линиях изложено в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Существующее/ планируемое (сущ./ план.)	Номер планировочного района				Итого
				I	II	III	IV	
1	Площадь проектируемой территории	га	план.					1290.12
1.1	Площадь планировочного района	га	план.	263.38	403.23	343.53	167.40	1177.54
1.1.1	Площадь территорий общего пользования за границами планировочных районов	га	план.					112.58
1.1.2	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	всего	235.92	296.13	233.84	154.58	920.47
			сущ.	150.93	195.91	123.10	108.41	578.35
			план.	84.99	100.22	110.74	46.17	342.12
	- площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны, другие элементы)	га	сущ.	64.11	104.82	68.25	66.29	303.47
			план.	1.08	49.94	93.68	21.34	166.04
	- площадь зон объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	сущ.	12.32	18.71	11.24	16.31	58.58
			план.	1.30	9.29	6.14	7.52	24.25
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	26.56	59.02	14.38	11.16	111.12
			план.	40.03	29.36	5.35	4.19	78.93
	- площадь зон зеленых насаждений, объектов озеленения специального назначения	га	сущ.	17.08	5.07	16.73	8.72	47.60
			план.	35.64	8.21	5.57	2.73	52.15
	- площадь иных зон	га	сущ.	30.86	8.29	12.50	5.93	57.58
			план.	6.94	3.42	-	10.39	20.75
	1.1.3	Площадь территорий общего пользования в границах планировочного района, всего, в том	га	план.	27.46	107.10	109.69	12.82

	числе:							
	- площадь территорий улиц и дорог	га	план.	25.14	63.55	69.31	12.82	170.82
	- площадь территорий скверов, парков, водных объектов	га	план.	2.32	43.55	40.38	-	86.25
2	Жилой фонд							
2.1	Минимальная общая площадь жилого фонда, всего, в том числе	тыс. кв.м	всего	618.82	2041.41	1893.09	940.45	5493.78
			сущ.	612.53	1427.39	1000.17	783.08	3823.16
			план.	6.30	614.02	892.92	157.37	1670.61
	- жилые дома (1 - 2 этажа)	тыс. кв.м	сущ.	-	16.73	15.67	20.90	53.30
			план.	-	-	-	-	-
	- жилые дома (3 - 5 этажей)	тыс. кв.м	сущ.	-	-	-	-	-
			план.	-	-	-	11.41	11.41
	- жилые дома (6 - 16 этажей)	тыс. кв.м	сущ.	519.18	1168.84	739.99	553.94	2981.94
			план.	6.30	88.00	191.24	87.02	372.55
	2.2	Общая площадь сносимого ветхого жилого фонда	тыс. кв.м	план.	-	5,85	141,64	11,93
2.3	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	тыс. кв.м	план.					32,9
2.4	Минимальная плотность жилой застройки	тыс. кв.м	план.	9.49	13.19	11.69	10.73	11.28
3	Население							
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	23,88	50,46	39,24	30,34	143,91
			план.	18.81	62.05	57.54	28.59	166.98
3.2	Минимальная плотность населения	чел. на га	план.					355.66

4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения							
4.1	Объекты образования (минимальное количество мест): - объекты дошкольного образования	мест	сущ.	885.00	1305.00	1004.00	695.00	3889,00
			план.	200.00	950.00	1580.00	925.00	3655,00
	- объекты начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	сущ.	2750.00	5367.00	3135.00	5260.00	16512,00
			план.	-	1540.00	3125.00	1000.00	5665,00
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	посещений в смену	сущ.	1050.00	750.00	700.00	300.00	2700,00
			план.	-	1000.00	1000.00	300.00	2300,00
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв.м	сущ.	-	3763.00	760.00	28.00	4551,00
			план.	840.50	-	11284.00	54.00	12178,00
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	2170.00	2330.00	2510.00	600.00	7610,00
			план.	3348.00	1500.00	2300.00	1690.00	8838,00

».