

Приложение № 1  
к постановлению Администрации города Омска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и о характеристиках планируемого развития территории, расположенной в границах: Ленинградский проспект – граница полосы отвода железной дороги – граница городской черты – улица 1-я Любинская – улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска

### I. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах Ленинградский проспект – граница полосы отвода железной дороги – граница городской черты – улица 1-я Любинская – улица Волгоградская в Кировском административном округе города Омска (далее – проект планировки территории) 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, как вида документации по планировке территории, являются обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства отдельных объектов, включая линейные объекты.

Проект планировки и межевания 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 и межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

## II. Современное использование территории

Территория в границах проекта планировки составляет 1915,7 га.

Территория характеризуется спокойным рельефом с незначительным уклоном в среднем с относительной отметкой от 88 м в северной части до 97 м в южной.

В настоящее время территория в основном занята застроенными или намеченными на строительство земельными участками индивидуальной жилой застройки. На данной территории отсутствуют памятники архитектуры.

Значительная часть территории свободна от застройки и частично занята участкам городских лесов. В западной части в районе улицы 1-я Любинская ведется строительство квартала малоэтажной застройки. На пересечение улицы Кондратюка и улицы Волгоградская расположен комплекс зданий автосервиса.

По улице Волгоградская в районе примыкания улицы Лукашевича расположен торговый комплекс и рядом с ним ПС 110/10 кВ «Весенняя»

По бульвару Архитекторов располагаются крупные торгово-развлекательные комплексы («Мега Омск», «Леруа Мерлен»), станции автосервиса, автозаправочные станции, начато строительство жилого квартала средней этажности. В восточной и южной части находятся земли объектов федерального значения (территория аэропорта, пограничное управление ФСБ России, полоса отвода железной дороги)

В границах проектируемой территории вдоль улиц Волгоградская, Кондратюка, 22 Декабря и вдоль бульвара Архитекторов расположены магистральные сети инженерных коммуникаций (теплоснабжения, газопровода, канализации, водопровода, линии 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 также с учетом лесохозяйственного регламента Омского лесопарка.

Проектируемая территория условно разделена на пять планировочных районов, которые в свою очередь делятся на планировочные элементы: микрорайоны, кварталы, отдельные участки.

I район площадью 262,7 га расположен в границах: улица Волгоградская – Ленинградский проспект – улица 22 Декабря – Бульвар Архитекторов  
Общая численность населения I жилого района по проекту планировки территории

составляет 23,06 тыс. человек. На его территории намечается дальнейшее формирование вдоль улицы Бульвар Архитекторов общественно-деловой зоны. В перспективе, после выноса аэропорта, возможна комплексная застройка микрорайонов жилыми домами высокой этажности. В центральной части этого района предусматривается формирование рекреационной зоны и организация пешеходных бульваров.

II район площадью 513,9 га расположен в границах: улица Верхнеднепровская – Бульвар Архитекторов – улица 22 Декабря – улица Кондратюка. Общая численность населения II жилого района по проекту планировки территории составляет 20,86 тыс. человек. В основном на этой территории предусматривается завершение застройки кварталов малоэтажной жилой застройки и строительство недостающих объектов социальной инфраструктуры. Вдоль улицы Бульвар Архитекторов намечена комплексная застройка кварталов жилыми домами средней и высокой этажности. В южной части этого района на базе существующих участков городских лесов формируется крупная рекреационная зона

III район площадью 320,9 га расположен в границах: улица Кондратюка – улица Волгоградская – Бульвар Архитекторов – улица Верхнеднепровская. Общая численность населения II жилого района по проекту планировки территории составляет 35,83 тыс. человек. Территория этого района в основном намечена для строительства кварталов комплексной жилой застройки средней и высокой этажности. По улице Дергачева формируется общественный центр жилого квартала с парковой зоной. В восточной части района сохраняется индивидуальная жилая застройка, а вдоль улицы Волгоградская и Бульвар размещаются объекты общественно-делового назначения.

IV район площадью 429,6 га расположен в границах: улица Волгоградская – улица Кондратюка – улица 22 Декабря – проектируемая улица 1-я Любинская. Общая численность населения IV жилого района по проекту планировки составляет 19,31 тыс. человек. На территории этого района практически сформировалась территория индивидуальной малоэтажной застройки. По улице 1-я Любинская ведется строительство квартала малоэтажной застройки с объектами дошкольного и среднего (полного) общего образования. В этом же районе предусмотрено сохранение существующих и строительство новых производственно-коммунальных объектов III, IV-V классов опасности.

V район площадью 77,10 га Этот район находится за пределами полосы отвода железной дороги в границах городской черты. В створе улицы Кондратюка предусмотрена зона размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности. На остальной территории сохраняются участки для ведения садоводства, участки городских лесов и природного ландшафта.

#### IV. Основные положения инженерной подготовки территории

Значительная часть территории, входящей в границы рассматриваемого проекта планировки, свободна от застройки, поэтому инженерная подготовка с благоустройством территории наблюдается лишь на отдельных участках в границах построенных объектов.

Проектом предусмотрено проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории, с целью создания благоприятных условий для дальнейшего освоения левобережной части города:

- создание рельефа, благоприятствующего размещению и строительству новых зданий и сооружений;
- обеспечение нормативного продольного уклона проезжей части улиц, дорог, проездов и тротуаров;
- обеспечение поверхностного стока с территории кварталов в лотки магистральных улиц и улиц местного значения, с последующим сбросом его в существующую и проектируемую сеть ливневой канализации и дальнейшего транспортирования на очистные сооружения. Общая протяженность закрытой сети проектируемой ливневой канализации в границах рассматриваемой территории составляет 44500 м.п

Общая протяженность открытой сети водоотводных лотков составляет 7500 м.п.

#### V. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана города.

Существующая структура транспортных связей находится на очередном этапе последовательной реализации схемы «Развития объектов транспортной инфраструктуры города Омска».

Организация транспортных связей между отдельными районами города, а также между элементами планировочной структуры рассматриваемой территории предусмотрена по существующим и проектируемым улицам и дорогам следующих категорий, с выделением 1 очереди:

- магистрали общегородского значения регулируемого движения: улица Волгоградская, бульвар Архитекторов, улица Верхнеднепровская от улицы Кондратюка до бульвара Архитекторов, улица Кондратюка, улица Дергачева на участке от улицы Верхнеднепровская до улицы Волгоградская, улица 22 Декабря.

- магистрали районного значения: улица 1-я Любинская, улица Верхнеднепровская от улицы 1-я Любинская до улицы Кондратюка, улица Ясная с продолжением по улице 5-я Широтная, улица Дергачева от улицы 22 Декабря до улицы Толмачева, улица Толмачева от улицы Кондратюка до

улицы 6-я Меридианальная, улица 6-я Меридианальная, улица Покровская от улицы Дергачева до бульвара Архитекторов.

- улицы и дороги местного значения: улица Коттеджная, улица Полашенкова, улица Лесной проезд, улица Сакена Сейфуллина, улица Чукреевская, улица 1-я Полевая, улица 1-я Новороссийская, проектируемая улица №1, улица Верхнеднепровская от бульвара Архитекторов, улица Покровская от улицы 6-я Меридианальная до бульвара Архитекторов.

-внутриквартальные проезда: все транспортные связи, обеспечивающие подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям внутри существующих и проектируемых кварталов.

Проезжая часть улиц и дорог всех категорий предусмотрена с устройством бортового бордюрного камня. Покрытие проезжей части принято капитального и усовершенствованного облегченного типа.

Основные пешеходные связи предусмотрены с учетом обеспечения удобной и нормативной доступности к остановкам общественного транспорта, общественно-деловым и спортивным центрам, объектам соцульбтыта и зонам отдыха.

По всем магистралям общегородского и районного значения предусмотрен пропуск общественного пассажирского транспорта (автобус, маршрутное такси).

Для постоянного хранения легковых автомобилей проектом предусмотрено строительство гаражных комплексов, подземных парковок и открытых автостоянок. Внутри территории микрорайонов устраиваются гостевые парковки, также предусмотрены автостоянки для кратковременного хранения автомобилей в районе крупных учреждений и объектов культурно-бытового назначения.

Типы транспортных узлов, пересечений и примыканий могут быть изменены при разработке проектной документации. Положение оси проезжей части в границах земель общего пользования уточняется при разработке проектной документации.

## VI. 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.

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.

Ширина технических зон определена в зависимости от диаметра сети:

- 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 – 25 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;
- 

#### Теплоснабжение

Суммарная тепловая нагрузка для объектов, расположенных и планируемых в границах проекта планировки территории составляет 397,18 Гкал/час.

Источниками теплоснабжения является проектируемая котельная с расчетной тепловой нагрузкой 473 Гкал в час в зоне 5.1 IV жилого района на улице 22 декабря и Кировская районная котельная, магистральные сети которой расположены в границах проекта планировки территории. От котельной до жилых районов необходимо строительство двух взаиморезервирующих тепловых магистралей диаметром 800 мм общей протяженностью 9,6 км.

#### Водоснабжение

Расход воды составляет 50567 куб.м. в сутки.

Водоснабжение предусматривает централизованную кольцевую систему хозяйственно-противопожарного водоснабжения, которая обеспечивается магистральными сетями с подключением к существующим и проектируемым водоводам в границах проекта планировки территории. Общая протяженность новых магистральных сетей составит 39,1 км., диаметром от 300 мм до 800 мм

#### Водоотведение

Общий объем стоков составляет 38332 куб.м. в сутки.

Для водоотведения в границах проекта планировки территории предусмотрены самотечные сети канализации, общей протяженностью 19,8 км. с последующим сбросом в проектируемый канализационный коллектор диаметром 2000 мм и выходом на канализационную насосную станцию № 24, расположенную за границами проекта планировки территории.

#### Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов в границах проектируемой территории являются существующие понизительные подстанции (далее - ПС) 110/10 кВ «Весенняя», «Западная», «Левобережная» и проектируемая ПС

110/10 кВ «Заречная», строительство которой определено Генеральным планом за границами проекта планировки территории.

Существующие высоковольтные линии 110 кВ, проложенные в границах проекта планировки территории, подлежат демонтажу и перекладке в кабельные линии 110 кВ.

### Газоснабжение

Источником газоснабжения объектов в границах проекта планировки территории является газораспределительная станция № 5, расположенная за границами проекта планировки территории.

Газоснабжение существующих и проектируемых жилых районов предусматривается от существующих распределительных газопроводов высокого давления сетей ГРС-5 питающих котельные и существующий жилой фонд левобережья.

На территории проектируемого жилого района расположены существующие газораспределительные пункты (ГРПШ) и существующие газопроводы низкого давления. В настоящее время на рассматриваемой территории ведется активное расширение сетей газопроводов низкого давления, с целью подключения всех потребителей.

Проектом планировки предусмотреть:

- вынос участка существующего газопровода высокого давления диаметром 300 (вблизи торгового комплекса «Икеа»)
- строительство участка перспективного кольцевого газопровода высокого давления диаметром 500 вдоль улицы Ленинградский проспект от улицы Волгоградская, который закольцует газопровод диаметром 300-400 (к котельной ООО «Омскгидропивоуд») и газопровод диаметром 300 (к котельной ЗЖБИ).
- строительство участка проектируемого газопровода высокого давления диаметром 300 от существующего газопровода диаметром 300 (от ГРС-5 вдоль железнодорожного полотна) до закольцовки с существующим газопроводом диаметром 300 к котельной ЗЖБИ.
- строительство проектируемых газопроводов высокого давления от существующих и проектируемых газопроводов до проектируемых ГРПШ.
- установка новых газораспределительных пунктов (ГРПШ)

Общая протяженность проектируемых газопроводов высокого давления (в том числе с предлагаемым участком выноса существующего газопровода) – 17,3 км., общая протяженность выносимых участков существующих газопроводов – 1,9 км.

### Сети телекоммуникаций

Планируемые сети телекоммуникаций проекта планировки 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 34000 номеров.

Проектом планировки территории предусматривается трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов телевидения в системе кабельного телевидения с подключением потребителей (32000 абонентов) к общегородской информационной сети.

Сети радиодиффузии заменяются эфирным радиовещанием с переходом на современные цифровые технологии, обеспечивающие население (25600 абонентов) многоканальным радиовещанием.

## VII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории составляет 1915,7 га, в том числе:

- площадь территории жилых районов – 1604,21 га
- площадь земель общего пользования за границами жилых районов – 250,19 га
- площадь полосы отвода железной дороги – 61,30 га
- площадь зон объектов городской рекреации, спортивных парков, озеленения скверов, бульваров микрорайонного значения – 126,48 га

Планируемая численность населения определена по расчетной минимальной обеспеченности общей площади жилых помещений 32,9 кв. м. и составляет 29,54 тыс. человек.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблице № 1 «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, теплоснабжение, газоснабжение, сети телекоммуникаций с размещением их в поперечном профиле проектируемых и существующих улиц и дорог в красных линиях - изложено в материалах по обоснованию проекта планировки и межевания территории.



Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории»

таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Сущ./ план.	Номера жилого района					Итого
				1	2	3	4	5	
				Номера планировочных элементов					
				1-7	1-8	1-16	1-6	1-2	
1	Площадь проектируемой территории	га	план.	1687,03					1687,03
1.1	Площадь полосы отвода железной дороги	га	план.	61,30					61,30
1.1.1	Площадь земель общего пользования за границами жилых районов	га	план.	250,19					250,19
1.1.2	Площадь жилых районов	га	план.	262,70	513,90	320,91	429,60	77,10	1604,21
1.1.2.1	Площадь земель общего пользования в границах жилых районов	га	план.	26,32	51,27	49,51	26,63	10,91	164,64
1.1.2.2	Площадь элементов планировочной структуры, всего, в том числе:	га	всего	236,38	462,63	271,40	402,97	66,19	1439,57
			сущ.	44,11	201,28	72,76	219,32	63,78	601,25
			план.	192,27	261,35	198,64	183,65	2,41	838,32
	-площадь зон жилой застройки (кварталы, микрорайоны и другие элементы)	га	сущ.	0,89	199,81	53,85	199,13	-	453,68
			план.	85,70	122,56	110,75	81,60	-	400,61
	- площадь территорий объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования	га	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	-	21,30	2,83	9,61	-	33,74
	- площадь зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (кроме микрорайонного значения)	га	сущ.	43,22	1,47	12,98	3,08	-	60,75
			план.	83,03	16,19	56,08	11,10	-	166,40
	-площадь зон объектов городской рекреации, спортивных парков, озеленения скверов, бульваров микрорайонного значения	га	план.	22,27	72,66	16,55	15,00	-	126,48
- площадь иных зон	га	сущ.	-	-	5,93	17,11	63,78	86,82	
		план.	1,27	28,64	12,43	66,34	2,41	111,09	

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Сущ./ план.	Номера жилого района					Итого
				1	2	3	4	5	
				Номера планировочных элементов					
				1-7	1-8	1-16	1-6	1-2	
1.1.2.3	Площадь территории улиц и дорог, всего, в том числе:	га	план.	414,83					414,83
	- площадь территорий улиц и дорог в районе	га	план.	412,99					412,99
	- площадь территорий скверов, парков, водных объектов	га	план.	1,84					1,84
2	Жилой фонд								
2.1	Минимальная общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв. м	всего	758,52	686,41	1178,70	635,30	-	3258,90
	- в том числе:	тыс. кв. м	сущ.	11,39	169,11	50,30	249,00	-	479,80
			план.	747,13	517,30	1128,40	386,30	-	2779,13
	- жилые дома (1-2 этажа)	тыс. кв. м	сущ.	-	132,20	50,30	249,00	-	431,50
			план.	-	38,50	-	35,30	-	73,80
	- жилые дома (3-5 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	-	117,56	173,10	258,00	-	548,66
	- жилые дома (6-16 этажей)	тыс. кв. м	сущ.	11,39	36,91	-	-	-	48,30
план.			747,13	36,24	955,30	93,00	-	2156,67	
2.2	Общая площадь сносимого ветхого жилищного фонда	тыс. кв. м	план.	-	-	-	-	-	-
2.3	Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. м/ чел.	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9	32,9
2.4	Минимальная плотность жилой застройки	тыс. кв. м	план.	8,98	2,99	6,76	2,42	-	5,13
3	Население								
3.1	Минимальная численность населения	тыс. чел.	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	23,06	20,86	35,83	19,31	-	99,06
3.2	Минимальная плотность населения	чел./га	план.						115,95

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Сущ./ план.	Номера жилого района					Итого
				1	2	3	4	5	
				Номера планировочных элементов					
				1-7	1-8	1-16	1-6	1-2	
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения								
4.1	Объекты образования: объекты дошкольного образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.						
			план.	820	1435	1630	700	-	4585
	Объекты начального общего и среднего (полного) общего образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	2600	3300	5040	1870	-	12810
	Объекты среднего специального и высшего профессионального образования (минимальное количество мест)	мест	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	-	-	-	-	-	-
4.2	Объекты здравоохранения (минимальное количество посещений в смену)	пос. в смену	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	300	400	450	-	-	1150
4.3	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные объекты (минимальная площадь)	кв. м	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	30000	-	1450	-	-	31450
4.4	Объекты хранения индивидуального автотранспорта (минимальное количество машиномест)	машиномест	сущ.	-	-	-	-	-	-
			план.	4910	3730	2000	1000	-	11640