

Планируемая территория условно разделена на два планировочных района.

I планировочный район, площадью 354,08 га, располагается в границах улиц: Новосортировочная – Красной Звезды – Ростовская – Новгородская – Хабаровская – 14-я Чередовая – Гуртьева.

Проектом предлагается дальнейшее развитие общественно-деловой и жилой зон вдоль улицы Демьяна Бедного, за счет частичного сноса объектов индивидуальной жилой застройки.

II планировочный район, площадью 632,61 га, располагается в границах: улица Новосортировочная – граница полосы отвода железной дороги – улица 14-я Чередовая – улица Гуртьева.

Южнее улиц Гуртьева и 14-я Чередовая, на землях бывшего теплично-парникового комплекса, предусмотрено размещение жилой застройки высокой этажности, часть территории предлагается использовать под малоэтажную застройку.

Объекты образования и здравоохранения предусмотрены с учетом планируемой численности населения и нормативных радиусов доступности.

Транспортно-планировочная структура проектируемой территории решена с учетом организации переездов через железную дорогу.

Проектом предусматривается формирование парковой зоны и берегоукрепление озера Чередовое.

В связи с тем, что в настоящее время размещение в непосредственной близости к насыпи железной дороги жилых домов (ориентировочно 100 домовладений) и иных объектов, не связанных с эксплуатацией железной дороги, не соответствует условиям безопасности, необходима разработка проекта полосы отвода железной дороги в соответствии с Нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог, принятых указанием Министерства путей сообщения Российской Федерации от 24 ноября 1997 года № С-1360у.

IV. Основные положения проекта межевания территории

Чертеж межевания территории, расположенной в границах: граница полосы отвода южной ветки железной дороги – улица 1-я Комсомольская – улица Новосортировочная – улица Красной Звезды – улица Ростовская – улица Новгородская – граница полосы отвода железной дороги вдоль улиц Хабаровская, 1-я Путевая, Черлакского тракта – в Ленинском административном округе города Омска, подготовлен с учетом сведений государственного кадастра недвижимости и содержит информацию об устанавливаемых границах земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границах земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.

Площади, размеры и границы земельных участков жилой застройки определены в соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 года № 59. Характеристика и расчетное обоснование размеров земельных участков приведены в материалах по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории.

V. Основные направления инженерной подготовки проектируемой территории

В целях повышения уровня благоустройства проектируемой территории и улучшения ее санитарного состояния проектом предусмотрен отвод поверхностного стока посредством смешанной системы водоотвода, предполагающей строительство закрытой ливневой канализации вдоль основных транспортных направлений. К ним относятся: улица Демьяна Бедного, улица Гуртьева с продолжением по улицам Новосортировочная и 1-я Комсомольская, улица 8-я Комсомольская с выходом на Черлакский тракт, а также улицы Ушинского, Полторацкого, 2-я Чередовая, 6-я Чередовая, 10-я Чередовая, 14-я Чередовая и улицы, проектируемые в границах территории бывшего теплично-парникового комплекса.

Вдоль проезжих частей улиц предусматривается устройство системы водоотводных железобетонных лотков, подключающихся через приемные колодцы в проектируемую ливневую канализацию, с последующей транспортировкой поверхностного стока на проектируемые очистные сооружения.

Строительство очистных сооружений, в соответствии с ранее разработанной (в составе Генерального плана) схемой водосборных бассейнов и магистральных коллекторов ливневой канализации, намечено в районе существующего железнодорожного моста и в юго-западной части проектируемой территории, на берегу реки Иртыш.

VI. Основные направления развития транспортного обслуживания проектируемой территории

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана. Настоящим проектом планировки и проектом межевания территории предусматривается реконструкция существующих транспортных связей, а также строительство новых дорог, разделяющих проектируемую территорию на микрорайоны (группы многоэтажной жилой застройки) и кварталы индивидуальной жилой застройки. Организация транспортной связи между элементами планировочной структуры предусмотрена в первую очередь по существующим улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральные улицы общегородского значения: улица Демьяна Бедного, с продолжением направления по улицам Гуртьева, Новосортировочная и 1-я Комсомольская. Проектом планировки и проектом межевания территории предполагается размещение районной магистрали по улице Н. Зенькова, строительство которой намечено по трассе демонтированной железнодорожной ветки, а также устройство транспортной развязки по типу «прокола» с улицы Демьяна Бедного на улицу 15-я Рабочая;

- улицы и дороги местного значения: продолжение указанного выше направления по улицам Леонова и Пугачева (по принципу кольцевого движения) с выходом на улицу 8-я Комсомольская и далее через существующий железнодорожный переезд на улицу 1-я Травяная, улицы: Ушинского, Радищева, Гоголя, Крымская, 2-я Чередовая, 6-я Чередовая, 10-я Чередовая, 14-я Чередовая, а также остальные улицы, отделяющие вновь проектируемые и существующие кварталы друг от друга. Вдоль всех улиц и дорог предусмотрено устройство транзитных пешеходных тротуаров. Ширина тротуаров принята в соответствии с категорией улицы.

По всем основным транспортным направлениям разработаны поперечные профили улиц в границах красных линий. На поперечных профилях показаны все существующие магистральные сети, а также проектируемые инженерные коммуникации, предусмотренные Генеральным планом.

В проекте 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 категорий улиц и дорог, установленных в соответствии с Генеральным планом, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических зон для прокладки инженерных коммуникаций, а также с учетом существующей градостроительной ситуации.

VII. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения проектируемой территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки и проекта межевания 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 и чертеже межевания проектируемой территории, 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/т – 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 предусмотрена с учетом комплексной прокладки инженерных сетей, в том числе сохраняемых. Прокладка трасс инженерных коммуникаций должна осуществляться в границах красных линий.

Теплоснабжение

Для теплоснабжения объектов, расположенных в границах проектируемой территории, требуется 341,88 Гкал/ч.

В настоящее время источниками теплоснабжения жилой и общественной застройки являются: котельная Открытого акционерного общества «Омское производственное объединение «Иртыш» (далее – ПО «Иртыш») и ТЭЦ-2 Омского филиала Открытого акционерного общества «Территориальная генерирующая компания № 11» (далее – ТЭЦ-2), общая мощность которых составляет 517,29 Гкал/ч.

Для обеспечения теплоснабжения вновь проектируемых объектов предусматривается строительство новых тепловых сетей диаметрами 100 мм, 200 мм, 300 мм, 400 мм, 500 мм, 600 мм, 700 мм, 900 мм общей протяженностью 12,6 км.

Водоснабжение

Водоснабжение рассматриваемой территории осуществляется от действующих магистральных водоводов диаметром 600 мм и проектируемых, диаметром 315 мм, идущих от понижающей насосной станции № 14. Расход воды составляет 48 164 куб.м в сутки.

Общая протяженность новых магистральных сетей составляет 17,4 км, диаметром 315 мм.

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

Водоотведение

Для водоотведения в границах проекта планировки и проекта межевания территории предусмотрены самотечные и напорные сети канализации общей протяженностью 5,5 км диаметрами 225 мм, 315 мм, 500 мм, 560 мм, 630 мм. Общий объем стоков составляет 42 764 куб. м в сутки.

Сброс стоков осуществляется по самотечному коллектору диаметром 800 мм в существующую канализационную насосную станцию (КНС-9), находящуюся за пределами проектируемой территории.

Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов застройки в границах проектируемой территории являются существующие подстанции 110/10 кВ (далее – ПС): ПС «Снежная» с трансформаторами мощностью 2х25 МВА, ПС «Парниковая» с трансформаторами мощностью 2х10 МВА, ПС «Промышленная» с трансформаторами мощностью 2х63 МВА.

Проектом планировки и проектом межевания территории предусмотрено:

- строительство новых распределительных пунктов 10 кВ, совмещенных с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами мощностью до 1000 кВА;

- строительство необходимого количества проходных двухтрансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с кабельными вводами, с трансформаторами мощностью до 1000 кВА;

- прокладка распределительных сетей 10 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 центров питания потребителей, с учетом коммунальных потребителей, мелкопромышленных предприятий, учреждений и объектов обслуживания населения, составит 81,63 МВА.

Газоснабжение

Источником газоснабжения застройки в границах проектируемой территории являются газораспределительная станция № 4, расположенная за границами проекта планировки и проекта межевания территории, существующие и планируемые газопроводы высокого и низкого давления.

Расчетный расход газа определен в соответствии с нормативными требованиями и включает в себя газоснабжение жилых домов на нужды пищевого приготовления, перспективное газоснабжение индивидуальных жилых домов (с учетом отопления и нужд пищевого приготовления). Общий расход газа составит 5966,8 куб. м в час.

В составе проекта планировки и межевания территории определены границы земельных участков, на которых расположены существующие и планируемые сети высокого и среднего давления, что является основанием для последующего выполнения проектной документации и строительства сетей газоснабжения низкого давления для конкретных потребителей.

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 планируемой застройки.

В перспективе планируется внедрение IP телефонии.

Сети радиодификации заменяются эфирным многоканальным радиовещанием (современные цифровые технологии).

VIII. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки и проекта межевания территории составляет 986,7 га в том числе:

- площадь территории I планировочного района – 354,08 га;
- площадь территории II планировочного района – 632,61 га.

Планируемая численность населения определена в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и составляет 108 тыс. человек.

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблицах № 1 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории. I планировочный район», № 2 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории. II планировочный район».

Общий баланс территории по проекту межевания территории приведен в таблицах № 3 «Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории. I планировочный район», № 4 «Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории. II планировочный район».

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 и проекта межевания территории.