

ПРИНЯТ
Буинским городским Советом
9 августа 2011 года

Глава города Буинска
Буинского муниципального района Республики Татарстан



ПЛАНИРОВКА ЮГО-ЗАПАДНОЙ И СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ПЛОЩАДКИ ГОРОДА БУИНСКА

август – 2011 г.

ВВЕДЕНИЕ

В составе генерального плана г. Буинск разработан проект планировки на территорию - 114 га, включающие в себя две площадки: северо-восточную и юго-западную.

Заказчиками на разработку Генерального плана г. Буинска являются Администрация города Буинск и ГБУ «Главное инвестиционно-строительное управление» Республики Татарстан.

Разработчик проекта планировки ГУП "Татинвестгражданпроект" – головная территориальная проектно-изыскательская научно-производственная фирма.

Проект разработан на основании

- письма-заказа

- задания на разработку Генерального плана и проекта планировки г. Буинск

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Проект планировки разработан в составе:

I. Основная часть (утверждаемая) в составе текстовых и графических материалов:

1) *Текстовые материалы.*

Положения о размещении объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках развития социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2) *Чертежи по планировке территории:*

- План красных линий, схема функционального зонирования (основной чертеж);

- Разбивочный чертеж красных линий.

II. Материалы по обоснованию проекта планировки в составе текстовых и графических материалов:

1) *Пояснительная записка*, содержащая описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территорий, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности и иных вопросов планировки территории.

2) *Графические материалы:*

- Схема положения территорий проекта планировки в структуре г. Буинска и поселений;

- Схема современного использования территории (опорный план);

- Схема границ зон с особыми условиями использования территории;

- Поперечные профили улиц;

- Схема организации транспорта и улично-дорожной сети;
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- Схемы размещения инженерных сетей и сооружений;
- Схемы раздела «Охрана окружающей среды»;
- Иные схемы.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, обеспечение экологической безопасности и сохранение природных территорий, обеспечение учета интересов жителей

Основными задачами территориального планирования являются:

- обеспечение эффективного использования земель,
- создание благоприятной среды жизнедеятельности,
- обеспечение безопасности территории и окружающей среды,
- развитие и равномерное размещение по территории общественных центров и т.д.;
- обеспечение надежности транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории;
- комплексное благоустройство и озеленение территории, создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- обеспечение безопасности территории и окружающей среды,
- развитие и равномерное размещение по территории общественных центров и т.д.;
- обеспечение надежности транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории;
- комплексное благоустройство и озеленение территорий.

1. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА И ПОСЕЛЕНИЙ

Территория проекта планировки северо-восточной площадки находится южнее н.п. Бикмуразово на землях Нижненаратбашского сельского поселения. Северо-восточную площадку и населенный пункт Бикмуразово разделяет пересыхающая речка Каилка. Территория подтопляема. Западнее северо-восточной площадки располагается микрорайон «Молодежный». Южнее - территория проекта планировки граничит с жилым микрорайоном «Северный».

Юго-западная площадка располагается в существующих границах города Буинск и на землях Малобуинского сельского поселения.. Проектируемый участок расположен в непосредственной близости от

микрорайона Западный. Граница территории проекта планировки определена сложившимися факторами: с севера граница территории проходит по автомобильной дороге Буинск – Цивильск (ул. Вахитова), с запада граница проходит по границе санитарно-защитной зоны (1000 метров) от продуктопровода Холмогоры-Клин, с востока территория граничит с существующей усадебной застройкой., с южного направления территория проекта планировки ограничена 500 метровой санитарно-защитной зоной от территории сельскохозяйственного предприятия КФК «Сидоров» (свиноферма).

2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Территория проекта планировки юго-западной площадки в границах обшета составляет – 56,3 гектара. В настоящее время проектируемый участок частично застроен - 17 индивидуальных жилых домов, ориентировочно общей площадью - 2,0 тыс.кв.м. Площадь жилых территорий составляет 1,7 га. А так же часть проектируемой площадки расположена на землях Малобуинского сельского поселения. Включение данной территории в границу г. Буинск возможно лишь после изменения границы между данными поселениями, путем внесения изменений в Закон Республики Татарстан «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Буинский муниципальный район» и муниципальных образований в его составе». В границах территории проекта планировки площадки располагаются территории инженерных сооружений – водозабор и инженерных коммуникаций. На улице Вахитова в пределах проектируемого участка расположена автозаправочная станция. Основную часть проектируемого участка составляют природные территории - луга.

Таблица 2.1

Баланс современного использования территории юго-западной площадки проекта планировки

Наименование территории	Площадь	
	га	%
Территория в проектных границах в том числе:	56,3	100
Жилые территории	1,7	3,0
Территории инженерной инфраструктуры	21,5	38,2
- территория водозабора	0,5	0,9
- коридоры инженерных коммуникаций (водопровод, газопровод)	21,0	37,3
Природные территории	32,3	57,4
- луга	30,8	54,7
- водные объекты	1,5	2,7
Территория АЗС	0,4	0,7
Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	0,4	0,7

Территория проекта планировки северо-восточной площадки составляет – 56,6 гектаров. В настоящее время территория свободна от застройки, основную часть занимают природные территории – луга. Проектируемый участок расположен на землях Нижненаратбашского сельского поселения. Включение данной территории в границу г. Буинск возможно лишь после изменения границы между данными поселениями, путем внесения изменений в Закон Республики Татарстан «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования «Буинский муниципальный район» и муниципальных образований в его составе».

Западнее проектируемой территории по улице Ибрагимова проходит коридор инженерных коммуникаций. С запада на восток территорию пересекают сети газопровода и водопровода от Сахарного завода по направлению к населенному пункту Бикмуразово.

Таблица 2.2

Баланс современного использования территории северо-восточной площадки проекта планировки

Наименование территории	Площадь	
	га	%
Территория в проектных границах в том числе:	56,6	100
Территории инженерной инфраструктуры	6,3	11,1
Природные территории, в т.ч.:	49,7	87,8
- луга	46,3	81,8
- болота	2,6	4,6
- водные объекты	0,8	1,4
Территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	0,6	1,1

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Юго-западная площадка (64 квартал по ГП)

Проектируемая юго-западная площадка (56,3га) расположена рядом с Западным микрорайоном. Западная часть территории Проекта планировки граничит с территорией Малобуинского сельского поселения.

Проектируемая территория с центром города Буинск, связывается автомобильной дорогой по ул. Вахитова, которая проходит северо-западнее проектируемой территории.

Согласно проекту новый жилой район включает в себя квартала усадебной и блокированной жилой застройки.

Общая площадь под индивидуальное жилищное строительство составит -22,55 га. Под усадебную застройку -21,54, блокированную -1,01 га.

Ориентировочная численность населения - 957 чел.

Детский сад на 90 мест, детский сад на 80 мест, совмещенный с начальной школой на 120 учащихся, торговый комплекс, магазин формируют территории общественной застройки юго-западной площадки. Мощности объектов обслуживания проектируемой площадки предложены с учетом удовлетворения потребности населения, территории проекта планировки, а так же прилегающих территорий.

Территории общего пользования представлены улицами, озелененными вдоль дорог и скверами. Так же предлагается благоустройство, озеленение территории вокруг озера Тын-Аккуль, которая предлагается как место прогулок и отдыха населения.

Лесозащитные полосы служат защитным буфером между жилой застройкой и производственными территориями.

Северо-восточная площадка (67 квартал по ГП)

В проекте планировки северо-восточной площадки предложено дальнейшее развитие планировочной структуры уже сформировавшихся жилых микрорайонов, прилегающих к проектируемой территории – микрорайон Северный, Молодежный. Новые квартала жилой застройки являются естественным продолжением существующих улиц С.Садыковой, Северный, Озерный, Речная и т.д.

Общая площадь под индивидуальное жилищное строительство составит – 19,5 га.

Ориентировочная численность населения – 606 человек.

Согласно проекту новая площадка жилищного строительства включает в себя квартала многоквартирных усадебных жилых домов (ориентировочно 173 участка), три участка под объекты общественной застройки, территории общего пользования. (улицы, зеленые насаждения), а так же коридоры инженерных сетей с санитарно-защитными зонами от них (газопровод, водопровод, канализационный коллектор).

Размещение и предлагаемые мощности объектов общественной застройки на территории проекта планировки, в соответствии с проектом генерального плана г. Буинск, предложены с учетом обеспечения потребности населения прилегающих территорий (микрорайон Северный, н.п.Бикмуразово). По улице С. Садыковой предлагается разместить торговый комплекс (продуктовый магазин, универмаг), магазин - по ул. Солидарная, детский сад на 80 мест, совмещенный с начальной школой на 120 учащихся - по улице Речная.

В проекте предусмотрено благоустройство, озеленение территорий, устройство пешеходных мостиков вдоль р. Каилка и озера. Так же предлагается озеленение улиц в жилой застройке и вдоль дороги по ул. Ибрагимова.

4. ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

4.1. Территории и объекты жилого назначения

Освоение территории проекта планировки города Буинска (северо-восточной и юго-западной площадок) генеральным планом намечено на первую очередь реализации – 2020 год.

Юго-западная площадка

Юго-западная площадка проекта планировки г.Буинска предусмотрена для застройки домами индивидуального типа с участком 0,10-0,12 га (10-12 соток) и частично блокированной застройкой с участком 0,05 га (5 соток).

На проектируемой территории предлагаются к размещению 205 индивидуальных домов общей площадью 24,6 тыс.кв.м. (общая жилая площадь 1 дома принимается равной 120 кв.м.) и 10 блокированных дома общей площадью 1,3 тыс.кв.м. (общая жилая площадь 1 дома принимается равной 130 кв.м.).

Общая численность населения на данной территории составит 957 человек, из расчета жилищной обеспеченности 27,1 кв.м на 1 жителя (согласно прогнозу генерального плана г.Буинска на первую очередь). Таким образом, плотность населения (нетто) в границах проекта планировки составит 44,4 чел./га, брутто – 18,3 чел./га.

Таблица 4.1.1

*Показатели проектируемой жилой застройки юго-западной
площадки проекта планировки*

№ квартала	Вид застройки	Территория квартала (га)	Количество во домов	Общая площадь жилья (кв.м)	Население (человек)
кв.64-1	усадебная	1,44	14	1680	62
кв.64-2	усадебная	1,67	16	1920	71
кв.64-3	усадебная	1,20	12	1440	53
кв.64-4	блокированная	1,01	10	1300	48
кв.64-5	усадебная	1,01	4	480	18
кв.64-6	усадебная	1,37	13	1560	58
кв.64-7	усадебная	2,75	27	3240	120
кв.64-8	усадебная	2,47	25	3000	111
кв.64-9	усадебная	0,20	2	240	9
кв.64-11	усадебная	1,37	12	1440	53
кв.64-12	усадебная	2,36	24	2880	106
кв.64-13	усадебная	2,42	24	2880	106
кв.64-14	усадебная	0,41	4	480	18
кв.64-15	усадебная	2,01	20	2400	89
кв.64-16	усадебная	0,86	8	960	35
	ВСЕГО	22,55	215	25 900	957
	усадебная	21,54	205	24 600	909
	блокированная	1,01	10	1 300	48

Северо-восточная площадка

Северо-восточная площадка проекта планировки г.Буинска также предусмотрена для застройки домами индивидуального типа с участком 0,10-0,12 га (10-12 соток).

На проектируемой территории предусмотрено к размещению 216 индивидуальных домов общей площадью 25,92 тыс.кв.м. (общая жилая площадь 1 дома принимается равной 120 кв.м.).

Общая численность населения на данной территории составит 956 человек, из расчета жилищной обеспеченности 27,1 кв.м на 1 жителя (согласно прогнозу генерального плана г.Буинска на первую очередь). Таким образом, плотность населения (нетто) в границах проекта планировки составит 49 чел./га, брутто – 16,9 чел./га.

Таблица 4.1.2

Показатели проектируемой жилой застройки северо-восточной площадки проекта планировки

№ кв.	Тип застройки	Территория (га)	Количество во домов	Общая площадь жилья (кв.м.)	Население (чел.)
67-1	усадебная	2,04	24	2880	106
67-2	усадебная	2,18	25	3000	111
67-3	усадебная	0,74	9	1080	40
67-4	усадебная	0,43	5	600	22
67-6	усадебная	2,87	29	3480	128
67-7	усадебная	0,08	9	1080	40
67-8	усадебная	0,5	7	840	31
67-9	усадебная	0,89	9	1080	40
67-10	усадебная	0,66	7	840	31
67-11	усадебная	1,1	11	1320	49
67-12	усадебная	0,49	5	600	22
67-13	усадебная	1,43	14	1680	62
67-14	усадебная	0,52	5	600	22
67-15	усадебная	0,85	9	1080	40
67-16	усадебная	1,1	11	1320	49
67-17	усадебная	0,4	4	480	18
67-18	усадебная	0,77	8	960	35
67-19	усадебная	1,1	11	1320	49
67-20	усадебная	0,93	10	1200	44
67-21	усадебная	0,4	4	480	18
	Всего	19,5	216	25 920	956

4.2. Территории и объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания

Все объекты обслуживания, предлагаемые к размещению на территории проекта планировки (северо-восточной и юго-западной

площадок) предусмотрены в соответствии с мероприятиями генерального плана города Буинск.

Поскольку на проектируемой территории отсутствуют какие-либо объекты обслуживания, проектом планировки предусматривается создание наиболее полного набора объектов обслуживания, способных удовлетворить потребности населения как проектируемых площадок, так и близлежащих территорий.

Перечень объектов обслуживания предлагаемых к размещению на обеих площадках проекта планировки представлен в таблице 4.2.1.

Таблица 4.2.1

Показатели объектов обслуживания, предлагаемых к размещению на территории проекта планировки

№ квартала	Наименование	Этажность	Общая площадь (м ²)	Площадь застройки (м ²)	Территория (га)	Примечание
Юго-западная площадка						
64-1	Магазин (торг.пл. 250 кв.м.)	1	670,3	834,0	0,21	
64-3	Детский сад (90 мест)	2	1224,0	733,5	0,54	
64-9	Детский сад совмещенный с начальной школой (80 мест/120 учащихся)	2	3 330,7	3 371	0,93	
64-10	Торговый комплекс (торг.пл. 430 кв.м.)	2	2161,9	1626,6	0,51	
Северо-восточная площадка						
67-14	Детский сад совмещенный с начальной школой (80 мест/120 учащихся)	2	3 330,7	3 371	0,93	-
67-16	Магазин (торг.пл. 250 кв.м.)	1	670,3	834	0,25	по ул.Солидарная
67-5	Магазин (торг.пл. 250 кв.м)	1	670,3	834	0,25	по ул.С.Садыковой
	Универмаг (торг.пл. 400 кв.м.)	1	876	936	0,21	

4.3. Территории и объекты транспортно-коммуникационной инфраструктуры

На схеме организации транспорта и улично-дорожной сети по СНиП 11-04-2003 показываются: классификация дорог и улиц; организация движения транспорта; хозяйственные проезды; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств; остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (путепроводы, мосты, пешеходные переходы); основные пути пешеходного движения;

Юго-западная площадка

Существующая транспортная инфраструктура улично-дорожной сети проекта планировки юго-западной площадки, не развита. На территории

юго-западной площадки в настоящее время располагается 17 индивидуальных жилых домов. В границах площадки находится территория водозабора, проходят коридоры инженерных коммуникаций: водопровод, газопровод, линии электропередач. Вдоль существующей магистральной улицы общегородского значения Вахитова расположена автозаправочная станция.

Предлагаемая улично-дорожная сеть территории проекта планировки юго-западной площадки продиктована коридорами существующих инженерных сетей. Проектируемая разбивка улиц идет вдоль инженерных коридоров. Принята прямоугольная сетка улиц. Основной магистралью юго-западной площадки является ул. Вахитова, которая связывает площадку жилищного строительства с центром города.

Поперечные профили улиц в основном составляют 20 метров с шириной проезжей части дорог 7 метров.

Для безопасности движения пешеходов предлагается устройство пешеходных переходов по ул. Вахитова. По улицам в жилой застройке предусматривается строительство тротуаров.

Протяженность улично-дорожной дорожной сети территории проекта планировки юго-западной площадки составит – 7, 3955 км.

На территориях общественной застройки предлагается организация парковок, площадок для отдыха.

Отдельные территории для хранения автомобильного транспорта на территории проекта планировки не предусмотрены, т.к. усадебная застройка предполагает наличие гаражей при жилых домах.

Таблица 4.3.1

Характеристика проектируемой улично-дорожной сети проекта планировки юго-западной площадки

Наименование улиц	Протяженность, м	Ширина в красных линиях, м	Ширина в проезжей части улиц и дорог, м	Примечание
1.	2.	3.	4.	5.
Магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением				
1. Вахитова	375,5	-	7	от ул.Ш-IV до границы населенного пункта
Магистральные улицы районного значения				
2. Полевая	136,5	34	7	от ул.М-II до границы проектируемой площадки
3. М-II	700	28	7	от объездной дороги, ул.Ш-I до ул.Полевой
Улицы, дороги в жилой застройке				
4. Полевая	662	20	7	от ул.М-II до границы проектируемой площадки в направлении Малой Буинки
5. Полевая	180	20	7	от ул.Ш-VI до границы проектируемой площадки

6.	Ш-IV	450	25	7	от ул.М-II до ул.Вахитова
7.	Ш-V	213	20	7	от ул.М-III до ул.М-V
8.	Ш-VI	148	78,90	7	от ул.М-II до Проезда 4
9.	Ш-VI	300,5	35	7	от ул.М-II до ул.М-V
10.	Ш-III	253,5	25	7	от ул.М-I до ул.М-II
11.	Ш-II	857,5	35	7	от ул.Вахитова до ул.М-VII
12.	Ш-I	839	20	7	от ул.Вахитова до ул.М-VII
13.	М-I	303	20	7	от ул.Ш-I до ул.Ш-IV
14.	М-III	400	20	7	от ул.Ш-II до ул.Ш-VI
15.	М-IV	415	20	7	от ул.Ш-I до ул.Ш-V
16.	М-V	406	20	7	от ул.Ш-II до ул.Полевой
17.	М-VI	459,5	20	7	от ул.Ш-I до ул.Полевой
18.	М-VII	452	20	7	от объездной дороги, ул.Ш-I до ул.Полевой
19.	Проезд 4	220	20	7	от ул.Ш-IV до ул.Ш-VI

Северо-восточная площадка.

Планировочная структура северо-восточной площадки является продолжением планировочной структуры прилегающих микрорайонов Северный, Молодежный и является продолжением сформированных улиц: Садовая, Северная, Озерный, Речной и т.д.

Территория проекта планировки пересечена коридорами инженерных коммуникаций.

Основными магистралями, которые свяжут жилые кварталы, общественные территории проектируемого участка с основной частью города Буинск являются улицы: Ибрагимова, Северная, Солидарная, Речная, Рубежная.

Поперечные профили улиц приняты по 20-25 метров; ширина кварталов 85-100 метров.

По улицам в жилой застройке предлагается строительство пешеходных тротуаров. Для безопасности пешеходного движения по ул.Ибрагимова предлагается организовать пешеходный переход.

Обеспечение транспортной связи северо-восточной площадки и н. п. Бикмуразово предлагается через р. Каилка на продолжении улиц ? Молодежной с существующим мостом, так же продолжением улиц Зеленая, Рубежная и Солидарная с предлагаемым строительством мостовых сооружений.

Протяженность улично-дорожной сети территории проекта планировки северо-восточной площадки составит – 6, 0075 км.

Основные направления пешеходного движения предлагаются по ул.Ибрагимова, по ул.Зеленой, Северной, Солидарной и Рубежной к объектам общественного назначения и рекреационной территории вдоль р. Каилка

На территориях общественной застройки предлагается организация парковок, площадок для отдыха.

Отдельные территории для хранения автомобильного транспорта на территории проекта планировки не предусмотрены, т.к. усадебная застройка предполагает наличие гаражей при жилых домах.

Таблица 4.3.2

Характеристика проектируемой улично-дорожной сети проекта планировки северо-восточной площадки

Наименование улиц	Протяженность, м	Ширина в красных линиях, м	Ширина в проезжей части улиц и дорог, м	Примечание
1.	2.	3.	4.	5.
Магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением				
20. Ибрагимова	375,5	-	7	от ул.Молодежной до ул.Солидарной
Магистральные улицы районного значения				
21. Молодежная	110	25	7	от ул.Ибрагимова до ул.Северной
22. Северная	883,5	25	7	от ул.Молодежной до ул.Солидарной
23. Солидарная	1220,5	20	7	от ул.Ибрагимова до ул.Кольцевой в с.Бикмуразово
24. Речная	184,5	25	7	от ул.Солидарной до ул.Рубежной
25. Рубежная	303	40	7	от ул.Речной до Проезда 2
26. Проезд 2	265	45	7	от ул.Рубежной до ул.Солидарной
Улицы, дороги в жилой застройке				
27. Молодежная	74	25	7	от ул.Северной до границы проектируемой площадки
28. Рубежная	163	20	7	от Проезда 2 до Проезда 3
29. Речная	52,5	25	7	от ул.Рубежной до тупиковой площадки
30. Зеленая	315	20	7	от ул.Ибрагимова до реки Каилка
31. Проезд 1	790,5	35	5	от ул.Молодежной до ул.Солидарной
32. С.Садыковой	700	20	7	от ул.Северной до ул.Солидарной
33. Озерная	326	20	7	от ул.Солидарной до тупиковой площадки
34. Безымянная	112	20	7	от ул.Солидарной до тупиковой площадки
35. Трудовая	295	20	7	от Проезда 3 до реки Каилка
36. Проезд 3	213	13	7	от ул.Трудовой до границы проектируемой площадки

5. ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕМОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Необходимая мощность объектов обслуживания рассчитана в соответствии с прогнозом численности и возрастной структуры населения, проведенным в Генеральном плане города Буинск, а также в соответствии с

требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Распоряжением Правительства РФ №1063-р «О социальных нормативах и нормах» и Распоряжением Правительства РФ №1683-р «О методике определения нормативной потребности субъектов Российской Федерации в объектах социальной инфраструктуры» и другими.

Расчет необходимой мощности объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания производился на общую численность населения юго-западной площадки 1031 человек (с учетом существующего населения), и северо-восточной площадки – 956 человек. Данный расчет представлен в таблице 5.1.

Объекты образования и воспитания

Учитывая прогноз возрастной структуры населения г.Буинска, приведенный в Генеральном плане г.Буинска на первую очередь, для населения юго-западной площадки потребуется 44 места в детских дошкольных учреждениях и 108 мест в общеобразовательных учреждениях, для населения северо-восточной площадки – 42 мест в детских дошкольных учреждениях и 99 мест в общеобразовательных школах.

Поскольку генеральным планом на территории проекта планировки предусмотрено размещение объектов образования и воспитания, которые будут обслуживать не только население проектируемых территорий но и близлежащие существующие жилые кварталы, проектом планировки предусматривается размещение на каждой из площадок (квартала 64-9 и 67-14) детского сада на 80 детей совмещенного с начальной школой на 120 учащихся. Также, на территории юго-западной площадки квартале 64-3 дополнительно предусмотрено строительство детского сада мощностью 90 мест.

Внешкольные учреждения

Необходимые объекты внешкольного досуга детей (музыкальная школа, различные кружки) могут размещаться при школе. Дополнительное размещение данных объектов предусмотрено на территории города генеральным планом г.Буинска.

Амбулаторно-поликлинические учреждения

Нормативная потребность в амбулаторно-поликлинических учреждениях населения юго-западной площадки проекта планировки составит 19 посещений в смену, северо-восточной площадки – 17 посещений в смену.

На территории проекта планировки не предлагается размещение новых объектов здравоохранения, обслуживание населения будет обеспечивать существующая ЦРБ и поликлиника города.

Культурно-досуговые учреждения

На проектную численность населения юго-западной площадки потребность в культурно-досуговых учреждениях составит 61,9 кв.м в учреждениях досуга и любительской деятельности и 6,2 тыс. экземпляров в библиотечном фонде. Для проектного населения северо-восточной площадки

потребность составит 57,4 кв.м и 5,7 тыс. экземпляров соответственно.

На территории проекта планировки не предлагается размещение новых культурно-досуговых учреждений, поскольку Генеральным планом г.Буинска предусмотрено обслуживание данных жилых территорий существующими объектами и вновь размещаемыми на иных территориях города.

Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения

Потребность населения юго-западной площадки в спортивных объектах составит 82 кв.м общей площади спортивных залов для физкультурно-оздоровительных занятий и 77,3 кв.м общей площади зеркала воды в бассейнах. Для населения северо-восточной площадки – 76 кв.м и 71,7 кв.м соответственно.

На территории проекта планировки не предлагается размещение новых спортивных учреждений, обслуживание населения также будет осуществляться спортивными объектами, расположенными на территории города. Для вовлечения населения проектных площадок в физкультурно-оздоровительную деятельность возможно использование спортивных залов при школе.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Необходимая мощность магазинов для населения юго-западной площадки по нормативам составляет 289 кв.м. торговой площади, северо-восточной – 268 кв.м. торговой площади.

Объекты торговли предлагаемые к размещению на территории проекта планировки предусмотрены с учетом того, что данные объекты будут обслуживать не только население в границах проекта планировки, но и население близлежащих территорий.

Суммарная мощность предлагаемых предприятий торговли на юго-западной площадке проекта планировки составляет 680 кв.м. торговой площади, из которых в квартале 64-1 магазин мощностью 250 кв.м. торговой площади, в квартале 64-10 торговый комплекс на 430 кв.м. торговой площади.

Суммарная мощность предлагаемых предприятий торговли на северо-восточной площадке проекта планировки составит 900 кв.м. торговой площади, из них 250 кв.м.торг.пл. по ул.Солидарная в квартале 67-16 и 650 кв.м.торг.пл. по ул.С.Садыковой в квартале 67-5.

Нормативная потребность в объектах общественного питания населения юго-западной площадки составит 41 место, северо-восточной площадки – 38 мест.

Строительство новых отдельностоящих предприятий общественного питания и бытового обслуживания на территории проекта планировки не предусматривается. При необходимости, объекты общественного питания и бытового обслуживания могут располагаться в составе торговых комплексов.

Таблица 5.1
 Расчет потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания

Наименование	Единицы измерения	Норма	Северо-восточная площадка		Юго-западная площадка	
			Потребность	Размещение	Потребность	Размещение
Детские дошкольные учреждения	мест	85% детей 1-6 лет	42	67-14/ 80 мест	44	64-9/ 80 мест, 64-3/ 90 мест
Общеобразовательные школы	мест	100% детей 7-15 лет, 75% детей 16-17 лет	99	67-14/ начальная школа - 120 мест	108	64-9/ начальная школа - 120 мест
Внешкольные учреждения	мест	120% школьников	128	при школе	140	при школе
Поликлиники	пос./ смену	18,15 пос./смену на 1 тыс.чел.	17	-	19	-
Аптеки	объектов	1 объект на 10,0 тыс.чел.	1	Аптечный киоск при торговом комплексе	1	Аптечный киоск при торговом комплексе
Клубы, Дома культуры	мест	50 мест на 1 тыс.чел.	48	-	52	-
Помещения для организации досуга и любительской деятельности	кв.м. площ.пола	60 кв.м. площ.пола на 1 тыс.чел.	57,4	-	61,9	-
Библиотеки	тысяч томов	6 тыс.т. на 1 жителя	5,7	-	6,2	-
Спортивные залы общего пользования	кв.м. пола	350 кв.м. на 1 тыс. чел.	335	-	361	-
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м	80 кв.м общей площади на 1 тыс. чел.	76	спортзалы при школах	82,0	спортзалы при школах
Бассейны	кв.м. зеркала воды	75 кв.м. на 1 тыс. чел.	71,7	-	77,3	-
Плоскостные сооружения	кв.м.	1,95 тыс. кв.м. на 1 тыс.чел.	1,9	-	2,0	-
Магазины	кв.м торговой площади	280 кв.м. на 1 тыс. чел.	268	67-5/ 650 кв.м.торг.пл. 67-16/ 250 кв.м.торг.пл.	289	64-1/ 250 кв.м.торг.пл. 64-10/ 430 кв.м.торг.пл.
Предприятия общественного питания	посадочных мест	40 мест на 1 тыс. чел.	38	-	41	-
Предприятия бытового обслуживания	посадочных мест	9 раб. мест на 1 тыс. чел.	9	-	9	-

6. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Мероприятия по благоустройству территории разработаны в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений, М., Стройиздат, 1994 г.».

Настоящим разделом предусматриваются следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод;
- вертикальная планировка дорог.

Организация стока поверхностных вод юго-западной части г.Буинск

Территория проекта планировки находится в юго-западной части территории города Буинск. Общая площадь рассматриваемой территории составляет 56,3га.

Рельеф территории имеет общий уклон в юго-восточном направлении. Абсолютные отметки рельефа в пределах от 98,7 м и до 113,5 м, т.е. разность между отметками составляет 14,8 м. Уклоны поверхности колеблются в пределах 0,4 – 5,4 %.

Схема организации стока поверхностных вод разработана с учетом планировочной организации территории, разработанной в проекте планировки.

На плане бассейна поверхностного стока рельеф определен проектными отметками. На территории проекта планировки предусматривается строительство жилых домов усадебной застройки, объекты общественно-делового назначения и объектов образования и воспитания. Регулирование и отвод дождевых и талых вод с территории рекомендуется осуществлять открытой системой водоотвода.

Открытая водосточная сеть предлагается на территории застройки, на участках внутриквартальных проездов и зеленых насаждений, где предусмотрены лотки для сбора и удаления поверхностной воды.

Минимальный продольный уклон принимается 0,005 по дну лотков. На перекрестках улиц и на въездах в кварталы прокладываются водопропускные трубы. Лотки рекомендуется перекрыть декоративными решетками.

Общая протяженность проектируемой открытой водосточной сети ориентировочно составляет 7200 п.м.

Сброс сточных вод из открытой водосточной сети производится в пониженные места естественного рельефа.

Для ориентировочных расчетов расход дождевых вод определен по формуле (СН 496 – 77):

$$Q = q_{\text{вл}} F K_2, \text{ где:}$$

- $q_{уд}$ - удельный расход дождевых вод (л/с с 1 га).
 F - площадь стока (га).
 K_2 - коэффициент, учитывающий изменение удельного расхода в зависимости от среднего уклона коллектора.

Расход дождевых вод с бассейна стока поверхностных вод в пониженные места рельефа ориентировочно принят:

$$Q = 2.6 \times 56.3 \times 1.05 = 153,699 \text{ л/с}$$

Все мероприятия по повышению уровня благоустройства территорий застройки, разработаны с учетом современных требований и использованием передового отечественного и зарубежного опыта. Выбор решений произведен в соответствии с рекомендациями пособия «Инженерное благоустройство городских территорий» В.А. Горохов, Л.Б. Лунц, О.С. Расторгуев; Под общей редакцией Д.С. Самойлова.- 3-е изд., переработанное и дополненное - М.: Стройиздат, 1985 г.

Вертикальная планировка юго-западной части г.Буинск

Разработка схемы вертикальной планировки выполнена с учетом требований и рекомендаций СНиП 2.07.01.-89* по обеспечению нормативных условий движения транспорта и пешеходов и отводу ливневых и талых вод.

Исходным материалом для решения вертикальной планировки послужил топографический план М 1:2000 с сечением рельефа через 1,0 м и с нанесенными красными линиями уличной сети.

Вертикальная планировка по улицам выполнена преимущественно в отметках существующего рельефа, или близких к ним по значению, устанавливая допустимые продольные уклоны улиц в общей организации рельефа территории, при которой обеспечивается свободный сток поверхностных вод в пониженные участки рельефа территории.

Продольные уклоны проектируемых проездов приняты 4‰ - 54‰.

Поперечные уклоны отдельных элементов следующие:

- для проезжих частей - 15‰ - 20‰;
- для тротуаров - 10‰ - 20‰;
- для полос озеленения не менее - 5‰.

В настоящем проекте применяется схема вертикальной планировки кварталов, осуществляющая организацию рельефа и создание площадок, удобных для размещения зданий и сооружений, с уклонами в сторону улиц. При создании площадок, с учетом их конфигурации, используется насыпь искусственного рельефа для ликвидации пониженных участков территории, с обеспеченным стоком поверхностных вод. Соблюдается условие вертикальной планировки всемерное сохранение естественного рельефа при его соответствии требованиям застройки и благоустройства территории.

Вертикальная планировка кварталов включает в себя следующие мероприятия:

-планировка внутри кварталов, заключающаяся в подготовке площадок под здания, распределение земли из котлованов под фундаменты;

-подсыпка или срезка рельефа определяется с учетом поверхностного водоотвода.

Схема вертикальной планировки определяет проектные отметки по пересечениям осей проезжих частей улиц.

Решение вертикальной планировки внутри проектируемых кварталов на последующих стадиях проектирования должно выполняться с учетом руководящих уклонов по улицам.

Проектное решение вертикальной планировки оформлено на графическом материале в М 1:2000, смотри лист ПП.

Ориентировочные объемы и стоимость работ юго-западной части г.Буинск

Таблица 6.1

Ориентировочные объемы работ

№№ п/п	Наименование работ	Ед. Изм.	Количество	
			Расчет-й срок	І очередь
1	<i>Организация поверхностного стока:</i>			
	- устройство водосточной сети открытого типа.	км	7,2	-
2	<i>Земляные работы</i>			
	а)Вертикальная планировка улиц (планировка и вытесненный грунт от устройства корыта под покрытие проезжей части)			
	Насыпь	м3	4850	-
	Выемка	м3	3320	-
3.	<i>Устройство покрытий</i>			
	а) асфальтобетонное покрытие проезжей части улиц	м2	50340	-
	б) асфальтобетонное покрытие тротуаров улиц	м2	23200	-

Таблица 6.2

Ориентировочная стоимость мероприятий по благоустройству территорий

№№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость строительства на расчетный срок в ценах 2001 г.		
			Стоимост ь единицы (руб.)	Кол-во	Общая стоимость (тыс. руб.)
1.	<i>Организация поверхностного стока:</i>				
	а) устройство водосточной сети открытого типа.	км	91000	7,2	655,2
Итого:					655,2

2.	<i>Земляные работы:</i>				
	а) Вертикальная планировка улиц (планировка и грунт от устройства корыта под покрытие проезжей части)				
	Насыпь	м3	30,55	4850	148,17
	Выемка	м3	20,40	3320	67,73
Итого:					215,9
3.	<i>Устройство покрытий:</i>				
	а) асфальтобетонное покрытие проезжей части улиц	м2	120,0	50340	6040,8
	б) асфальтобетонное покрытие тротуаров улиц	м2	120,0	23200	2784,0
Итого:					8824,8
Всего:					9695,9
Стоимость строительства в текущих ценах 2011 г.					
Всего:					46734,24

Организация стока поверхностных вод северо-восточной части г.Буинск

Территория проекта планировки является северо-восточной частью территории города Буинск, которая расположена южнее с.Бикмуразово. С западной стороны рассматриваемой территории проходит дорога местного значения Черки – Гришино. С южной стороны площадка граничит с микрорайоном Северный. Общая площадь рассматриваемой территории составляет 56,6га. Северо-восточную площадку разделяет ручей Каилка. В пойме ручья есть заболоченные места, где застройка территории не предусматривается.

Рельеф территории довольно ровный с общим уклоном к ручью Каилка. Абсолютные отметки рельефа колеблются в пределах от 73,0 м и до 78,6 м, т.е. разность между отметками составляет 5,6 м. Уклоны поверхности меняют в пределах 0,4 – 3,8 %.

Схема организации стока поверхностных вод разработана с учетом планировочной организации территории, разработанной в проекте планировки.

На плане бассейна поверхностного стока рельеф определен проектными отметками. На территории проекта планировки предусматривается строительство жилых домов усадебной застройки, объекты общественно-делового назначения и объектов образования и воспитания. Регулирование и отвод дождевых и талых вод с территории рекомендуется осуществлять открытой системой водоотвода.

Открытая водосточная сеть предлагается на территории застройки, на участках внутриквартальных проездов и зеленых насаждений, где предусмотрены лотки для сбора и удаления поверхностной воды.

Минимальный продольный уклон принимается 0,005 по дну лотков. На перекрестках улиц и на въездах в кварталы прокладываются водопропускные трубы. Лотки рекомендуется перекрыть декоративными решетками.

Общая протяженность проектируемой открытой водосточной сети ориентировочно составляет 6550 п.м.

Сброс сточных вод из открытой водосточной сети производится в пониженные места естественного рельефа и в реку Каилка.

Для ориентировочных расчетов расход дождевых вод определен по формуле (СН 496 – 77):

$$Q = q_{уд} F K_2, \text{ где:}$$

- $q_{уд}$ - удельный расход дождевых вод (л/с с 1 га).
- F - площадь стока (га).
- K_2 - коэффициент, учитывающий изменение удельного расхода в зависимости от среднего уклона коллектора.

Расход дождевых вод с бассейна стока поверхностных вод в пониженные места рельефа ориентировочно принят:

$$Q = 2.6 \times 56.6 \times 1.05 = 154,518 \text{ л/с}$$

Все мероприятия по повышению уровня благоустройства территорий застройки, разработаны с учетом современных требований и использованием передового отечественного и зарубежного опыта. Выбор решений произведен в соответствии с рекомендациями пособия «Инженерное благоустройство городских территорий» В.А. Горохов, Л.Б. Лунц, О.С. Расторгуев; Под общей редакцией Д.С. Самойлова.- 3-е изд., переработанное и дополненное - М.: Стройиздат, 1985 г.

Вертикальная планировка северо-восточной части г.Буинск

Разработка схемы вертикальной планировки выполнена с учетом требований и рекомендаций СНиП 2.07.01.-89* по обеспечению нормативных условий движения транспорта и пешеходов и отводу ливневых и талых вод.

Исходным материалом для решения вертикальной планировки послужил топографический план М 1:2000 с сечением рельефа через 1,0 м и с нанесенными красными линиями уличной сети.

Вертикальная планировка по улицам выполнена преимущественно в отметках существующего рельефа, или близких к ним по значению, устанавливая допустимые продольные уклоны улиц в общей организации рельефа территории, при которой обеспечивается свободный сток поверхностных вод в пониженные участки рельефа территории.

Продольные уклоны проектируемых проездов приняты 4‰ - 38‰.

Поперечные уклоны отдельных элементов следующие:

- для проезжих частей – 15‰ - 20‰;
- для тротуаров – 10‰ - 20‰;
- для полос озеленения не менее – 5‰.

В настоящем проекте применяется схема вертикальной планировки кварталов, осуществляющая организацию рельефа и создание площадок, удобных для размещения зданий и сооружений, с уклонами в сторону улиц. При создании площадок, с учетом их конфигурации, используется насыпь искусственного рельефа для ликвидации пониженных участков территории, с обеспеченным стоком поверхностных вод. Соблюдается условие вертикальной планировки всемерное сохранение естественного рельефа при его соответствии требованиям застройки и благоустройства территории.

Вертикальная планировка кварталов включает в себя следующие мероприятия:

- планировка внутри кварталов, заключающаяся в подготовке площадок под здания, распределение земли из котлованов под фундаменты;
- подсыпка или срезка рельефа определяется с учетом поверхностного водоотвода.

Схема вертикальной планировки определяет проектные отметки по пересечениям осей проезжих частей улиц.

Решение вертикальной планировки внутри проектируемых кварталов на последующих стадиях проектирования должно выполняться с учетом руководящих уклонов по улицам.

Проектное решение вертикальной планировки оформлено на графическом материале в М 1:2000, смотри лист ПП.

Ориентировочные объемы и стоимость работ северо-восточной части г.Буинск

Таблица 6.3

Ориентировочные объемы работ

№№ п/п	Наименование работ	Ед. Изм.	Количество	
			Расчет-й срок	I очередь
1	<i>Организация поверхностного стока:</i>			
	- устройство водосточной сети открытого типа.	км	6,55	-
2	<i>Земляные работы</i>			
	а)Вертикальная планировка улиц (планировка и вытесненный грунт от устройства корыта под покрытие проезжей части)			
	Насыпь	м3	7100	-
	Выемка	м3	9020	-
3.	<i>Устройство покрытий</i>			
	а) асфальтобетонное покрытие проезжей части улиц	м2	44170	-

	б) асфальтобетонное покрытие тротуаров улиц	м2	20190	-
--	---	----	-------	---

Таблица 6.4

Ориентировочная стоимость мероприятий по благоустройству территорий

№№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость строительства на расчетный срок в ценах 2001 г.		
			Стоимост ь единицы (руб.)	Кол-во	Общая стоимость (тыс. руб.)
1.	<i>Организация поверхностного стока:</i>				
	а) устройство водосточной сети открытого типа.	км	91000	6,55	59,605
	Итого:				59,605
2.	<i>Земляные работы:</i>				
	а) Вертикальная планировка улиц (планировка и грунт от устройства корыта под покрытие проезжей части)				
	Насыпь	м3	30,55	7100	216,91
	Выемка	м3	20,40	9020	184,01
	Итого:				400,92
3.	<i>Устройство покрытий:</i>				
	а) асфальтобетонное покрытие проезжей части улиц	м2	120,0	44170	5300,4
	б) асфальтобетонное покрытие тротуаров улиц	м2	120,0	20190	2422,8
	Итого:				7723,2
	Всего:				8183,73
	Стоимость строительства в текущих ценах 2011 г.				
	Всего:				34617,16

7. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Все мероприятия предусмотренные проектом планировки планируются на первую очередь. Развитие планировочной организации территории проекта планировки предусматривает:

- формирование жилых кварталов индивидуальной и блокированной застройкой;
- размещение объектов обслуживания повседневного пользования в объемах, необходимом для создания комфортных условий проживания и в соответствии с мероприятиями генерального плана г.Буинска;

- строительство основных и второстепенных дорог для вовлечения проектируемых площадок в общую транспортно-коммуникационную инфраструктуру города;
- организация рекреационных территорий (озелененных территорий общего пользования);
- организация озеленения специального назначения в санитарно-защитных зонах;
- благоустройство территории ;
- прокладка инженерных коммуникаций в объемах, необходимых для удовлетворения прогнозируемого населения и жилищного фонда.

Для реализации первоочередных положений проекта планировки определен объем необходимых финансовых средств.

Жилищное строительство

Стоимость жилищного строительства в базовых ценах 2001 года (без НДС) определена на основании Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан №531 от 25.07.2008г. «Об утверждении укрупненных показателей сметной стоимости строительства объектов жилищного и социального назначения на территории Республики Татарстан». В текущие цены на 1 квартал 2011 года переведена с использованием коэффициента 4,76 на основании письма Министерства регионального развития Российской Федерации №4511-КК/08 от 2.03.2011г.

Согласно данному постановлению средняя стоимость строительства 1 кв.м. общей площади 1-квартирных домов в двух уровнях с гаражом в базовом уровне цен 2001г. составляет 6,88 тыс. рублей.

Общий объем нового жилищного строительства на юго-западной площадке проекта планировки составит 27,9 тыс.кв.м общей площади жилья, на северо-восточной – 25,9 тыс.кв.м общей площади жилья.

Таблица 7.1

Стоимость жилищного строительства

Наименование	Кол-во домов	Общая площадь, тыс.кв.м.	Стоимость строительства (млн.руб.)	
			в базовых ценах 2001г.	в текущих ценах 2011г.
Юго-западная площадка	232	27,9	191,9	913,4
Северо-восточная площадка	216	25,9	178,2	848,2
Итого	448	53,8	370,1	1761,6

Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрено размещение одного детского сада на 90 мест, двух детских садов совмещенных с начальной школой на 80 мест и 120 учащихся, торгового комплекса на 430 кв.м торговой площади, и объектов торговли на 1150 кв.м торговой площади.

Стоимость строительства объектов обслуживания определена на основе сметной стоимости объектов-аналогов.

Таблица 7.2

Стоимость строительства объектов обслуживания

Наименование	Стоимость строительства (млн.руб.)	
	в базовых ценах 2001 г.	в текущих ценах 2011г.
Юго-западная площадка		
Детский сад 90 мест	4,7	22,4
Детский сад совмещенный с начальной школой 80 мест/120 учащихся	17	80,9
Торговый центр 430 кв.м. торговой площади магазинов	8,7	41,4
Магазин 250 кв.м. торговой площади	2,6	12,4
Итого	33,0	157,1
Северо-восточная площадка		
Детский сад совмещенный с начальной школой 80 мест/120 учащихся	17,0	80,9
Магазины 900 кв.м.торг.пл.	8,2	39,0
Итого	25,2	119,9
Всего	58,2	277,0

Стоимость планируемых работ по озеленению территорий

Таблица 7.3

Озеленение	Площадь, га	Стоимость строительства (млн.руб.)	
		в базовых ценах 2001 г.	в текущих ценах 2011г.
Юго-западная площадка			
Озелененные территории общего пользования	6,01	3,77	17,92
Озелененные территории специального назначения	11,1	2,06	9,82
Итого	17,11	5,83	27,74
Северо-восточная площадка			
Озелененные территории общего пользования	15,5	9,71	46,23
Озелененные территории специального назначения	7,9	1,47	6,99
Итого	23,4	11,18	53,22
Всего	40,51	17,01	80,96

Общая стоимость реализации проекта планировки в базовых и текущих ценах (без строительства магистральных инженерных сетей).

Таблица 7.4

*Сводная таблица затрат на осуществление мероприятий**

Наименование мероприятий	Стоимость реализации в ценах 2001г. (млн. руб.)			Стоимость реализации в ценах 2011г. (млн. руб.)		
	Ю-З	С-В	Всего	Ю-З	С-В	Всего

	площ	площ		площ	площ	
Жилищное строительство	191,9	178,2	370,1	913,4	848,2	1761,6
Объекты обслуживания	33,0	25,2	58,2	157,1	119,9	277,0
Мероприятия по озеленению территории	5,8	11,2	17,0	27,7	53,2	80,9
Вертикальная планировка и благоустройство территории	9,7	8,18	17,88	46,73	34,62	81,35
Итого	240,4	222,78	463,18	1144,93	1055,92	2200,85

*Стоимость строительства магистральных инженерных сетей представлен в разделе пояснительной записки «Инженерная инфраструктура».

Таким образом, общая стоимость реализации первоочередных мероприятий проекта планировки (без учета прокладки магистральных инженерных сетей и строительства головных инженерных сооружений), составит 2200,85 млн. рублей в текущих ценах 2011г.

8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 11.1

Баланс территории юго-западной площадки проекта планировки

Наименование территории	Существующее положение		Проектное решение	
	га	%	га	%
Территория в проектных границах в том числе:	56,3	100	56,3	100
Жилые территории	1,7	3,0	23,2	41,2
Территории объектов образования	-	-	1,5	2,7
Территории объектов обслуживания	-	-	0,7	1,2
Территории инженерной инфраструктуры	21,5	38,2	6,4	11,4
- территория водозабора	0,5	0,9	0,5	0,9
- коридоры инженерных коммуникаций (водопровод, газопровод)	21,0	37,3	5,9	10,5
Природные территории	32,3	57,4	1,5	2,7
- луга	30,8	54,7	-	-
- водные объекты	1,5	2,7	1,5	2,7
Территория АЗС	0,4	0,7	0,4	0,7
Территории общего пользования	0,4	0,7	11,5	20,4
- улицы, дороги, проезды	0,4	0,7	5,5	9,8
- парки, скверы, бульвары (озеленение общего пользования)	-	-	6,0	10,7
Территории озеленения специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон, вдоль улиц и дорог)	-	-	11,1	19,7

Таблица 11.1

Баланс территории северо-восточной площадки проекта планировки

Наименование территории	Существующее положение		Проектное решение	
	га	%	га	%
Территория в проектных границах в том числе:	56,6	100	56,6	100
Жилые территории	-	-	19,5	34,5
Территории объектов образования	-	-	0,9	1,6
Территории объектов обслуживания	-	-	0,7	1,2
Территории инженерной инфраструктуры	6,3	11,1	6,3	11,1
Природные территории, в т.ч.:	49,7	87,8	0,8	1,4
- луга	46,3	81,8	-	-
- болота	2,6	4,6	-	-
- водные объекты	0,8	1,4	0,8	1,4
Территории общего пользования	0,6	1,1	20,5	36,2
- улицы, дороги, проезды	0,6	1,1	5,0	8,8
- парки, скверы, бульвары (озеленение общего пользования)	-	-	15,5	27,4
Территории озеленения специального назначения (вдоль улиц и дорог)	-	-	7,9	14,0

Таблица 11.2

*Основные технико-экономические показатели юго-западной
площадки проекта планировки*

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Исходный год	Проектное решение
1	2	3	4	5
1.	Население			
1.1	Численность населения	человек	93	1031
1.2	Плотность населения			
	- нетто	чел./ га	54,7	44,4
	- брутто	чел./ га	-	18,3
2.	Жилищный фонд			
2.1	Общая площадь жилых домов – всего	тыс.кв.м.	2,0	27,9
2.2	Новое жилищное строительство – всего, в т.ч.	тыс.кв.м.	-	25,9
	- индивидуальные жилые дома	тыс.кв.м.	-	24,6
	- блокированные жилые дома	тыс.кв.м.	-	1,3
2.3	Плотность жилой застройки			
	- нетто	кв.м./ га	1200,0	1202,2
	- брутто	кв.м./га	-	496,3
3.	Объекты социального и культурно-бытового назначения			
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	170
3.2	Общеобразовательные школы	мест	-	120
3.3	Предприятия торговли	кв.м. торговой площади	-	680
4.	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	1,0	7,1
5.	Охрана окружающей среды			
5.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	11,1
5.2	Уровень шумового воздействия	дБ	56	98
6.	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта в текущих ценах 2011г.			
6.1	Всего, в т.ч.	млн. руб.	-	1144,93
	- жилищное строительство	млн. руб.	-	913,4
	- объекты обслуживания	млн. руб.	-	157,1
	- зеленые насаждения	млн. руб.	-	27,7
	- вертикальная планировка и благоустройство территории, улично-дорожная сеть	млн. руб.	-	46,73
6.2	Удельные затраты			
	- на 1 жителя проектируемого района	тыс. руб.	-	1110,5
	- на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	44,2
	- на 1 га территории	тыс. руб.	-	20336,2

Таблица 11.2

*Основные технико-экономические показатели северо-восточной
площадки проекта планировки*

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Исходный год	Проектное решение
1	2	3		5
1.	Население			
1.1	Численность населения	человек	-	956
1.2	Плотность населения			
	- нетто - брутто	чел./ га чел./ га	-	49,0 16,9
2.	Жилищный фонд			
2.1	Новое жилищное строительство (индивидуальные жилые дома)	тыс.кв.м.	-	25,92
2.2	Плотность жилой застройки			
	- нетто - брутто	кв.м./ га кв.м./га	-	1329,2 457,9
3.	Объекты социального и культурно-бытового назначения			
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	80
3.2	Общеобразовательные школы	мест	-	120
3.3	Предприятия торговли	кв.м. торговой площади	-	900
4.	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	-	7,2
5.	Охрана окружающей среды			
5.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	7,9
5.2	Уровень шумового воздействия	дБ	-	49
6.	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта в текущих ценах 2011г.			
6.1	Всего, в т.ч.	млн. руб.		1055,92
	- жилищное строительство	млн. руб.		848,2
	- объекты обслуживания	млн. руб.		119,9
	- зеленые насаждения	млн. руб.		53,2
	- инженерная подготовка и благоустройство территории, улично-дорожная сеть	млн. руб.		34,62
6.2	Удельные затраты			
	- на 1 жителя проектируемого района	тыс. руб.		1104,5
	- на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.		40,7
	- на 1 га территории	тыс. руб.		18655,8