

Глава 14. Технико-экономическое обоснование

14.1 Использование территории

Территория г. Тайшета в согласованных границах населенного пункта составляет 6137,4 га (см. Главу 13). В соответствии с проектом, площадь земель городской застройки (без учета санитарно-защитных зон) составит по проекту 2521,8 га (41,1% территории города). К расчетному сроку предусматривается расширение городской селитебной территории на 15,7%, к 2020 году она составит 1 590,2 га (63% площади городской застройки). Зона жилой застройки увеличивается до 1 048,3 га, или на 10,5%.

Территория жилых кварталов и микрорайонов расширяется главным образом за счет размещения жилищного строительства в Северном, Северо-западном и Южном районах, а также включения в границы города пос. Северного (овощеводов). В Центральном районе предусмотрено уплотнение жилой 4-5-этажной застройки путем завершения строительства микрорайонов Нового и Пахотищева. Средняя плотность жилой застройки по городу к расчетному сроку повышается на 33,7% (с 966,3 м²/га до 1292,0 м²/га), при этом средняя плотность населения в границах жилых кварталов и микрорайонов повышается на 17,7%. Эта разница обусловлена повышением проектной средней жилищной обеспеченности населения по сравнению с существующей (с 21,1 м²/чел. до 24 м²/чел., или на 13,7%).

Территория садоводств в городских границах увеличивается за счет жилой застройки пос. Сельхоз-10, которая получает статус садоводства в связи с размещением в санитарно-защитной зоне сельхозпредприятия и сложностью обеспечения нормативного культурно-бытового обслуживания

Генеральным планом предлагается значительное расширение участков под учреждения и предприятия обслуживания, физкультурно-спортивные сооружения районного и городского значения. Их суммарная площадь увеличивается более чем вдвое, главным образом за счет завершения формирования общегородского центра и строительства больничного комплекса, а также новых спортивных сооружений.

Площадь озелененных селитебных территорий общего пользования увеличивается в четыре раза, главным образом путем развития парка в районе общегородского центра, при формировании зоны отдыха вдоль ручьев Крутенький, Зуевский ключик и др. Кроме того, обустроивается городская зона отдыха в районе водохранилища площадью 45,4 га.

Повышение плотности населения в жилой застройке, даже с учетом существенного расширения озелененных территорий, участков объектов культурно-бытового обслуживания и спортивных сооружений, ведет к повышению плотности населения в границах селитебной территории с 28,1 чел./га в 2003 г. до 31,6 чел./га к 2020 г. (на 12,5%). Площадь селитебной территории в расчете на одного жителя по проекту сокращается с 356,2 м²/чел. в настоящее время (см. таблицу 2.3) до 316,5 м²/чел. к расчетному сроку генерального плана. Это указывает на повышение проектной эффективности использования городской территории.

Проектом предлагается существенное совершенствование функционального зонирования городских территорий. Предусматривается вынос промышленно-коммунальных объектов из селитебной территории в Южном и Северо-западном районах, использование под городскую застройку пустующих и заброшенных участков, вынос жилой застройки из санитарно-защитных зон, ликвидацию селитебных анклавов в Восточной промышленной зоне. Производственные территории незначительно сокращаются (на 47,1 га, или на 2,4%), прежде всего за счет сокращения санитарно-защитных зон в связи с упорядочиванием функционального использования территории. Площадь рекреационных территорий и земель сельскохозяйственного назначения уменьшается по причине изъятия земель под городское строительство (включая расширение озелененных территорий).


Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

7397-1-ПЗ ГЛ14

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			
						ГЛАВА 14 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ		
Н.контроль						Стадия	Лист	Листов
Гл. спец.						ГП	1	22
Проверил						 ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ИРКУТСКГРАЖДАНПРОЕКТ		
Разработал								
Исполнил	Вильке							

Проектное использование территории г. Тайшета

Территории	га	%	м ² /чел
А Селитебные территории			
Жилая застройка	1 048,3	17,1	209,7
в т. ч. малоэтажная с приусадебными участками	791,7	12,9	
малоэтажная с приквартирными участками	17,9	0,3	
малоэтажная безусадебная	34,3	0,6	
3-4-5-этажная	92,3	1,5	
садоводства	112,1	1,8	
Учреждения и предприятия обслуживания (кроме учреждений и предприятий микрорайонного значения)	84,4	1,4	16,7
Средние специальные учебные заведения	2,4	0,0	0,5
Зеленые насаждения и другие рекреационные территории общего пользования	60,6	1,0	12,1
Спортивные сооружения	35,8	0,6	7,2
Улицы, дороги, проезды, площади, автомобильные стоянки	344,3	5,6	68,9
Прочие земли в границах селитебной территории	14,4	0,2	2,9
Итого в пределах селитебных территорий	1 590,2	25,9	318,0
Б Производственные территории			
Промышленные территории	126,2	2,1	
Коммунально-складские территории	137,1	2,3	
Территории внешнего транспорта	435,6	7,1	
Санитарно-защитные зоны	996,7	16,2	
Улицы, дороги, проезды	25,8	0,4	
Прочие производственные территории	150,1	2,4	
Итого в пределах производственных территорий	1 871,5	30,5	
В Ландшафтно-рекреационные территории			
Леса, луга и пойменные территории	1 856,1	30,3	
Водные пространства	45,4	0,7	
Прочие рекреационные территории	54,5	0,9	
Итого в пределах рекреационных территорий	1 956,0	31,9	
Д Прочие территории			
Режимные территории	47,7	0,8	
Специальные территории	65,0	1,1	
Участки санитарно-технических устройств	9,1	0,1	
Территории сельскохозяйственного назначения	518,0	8,4	
Питомники	0,4	0,0	
Территории, требующие проведения специальных инженерных мероприятий	11,7	0,2	
Прочие территории	67,8	1,1	
Итого в пределах прочих территорий	719,7	11,7	
ИТОГО В СОГЛАСОВАННЫХ ГРАНИЦАХ	6 137,4	100,0	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

Генеральным планом предусматривается возвращение в оборот земель, в настоящее время непригодных для использования: площадь территорий, требующих проведения специальных инженерных мероприятий, к расчетному сроку сокращается с 70,2 га до 11,7 га.

Проектное использование территории г. Тайшета на расчетный срок генерального плана приведено в таблице 14.1.

14.2 Жилищное строительство

Необходимый жилищный фонд для г. Тайшета на расчетный срок генерального плана (2020 г.) определен в объеме 1 200 тыс. м² общей площади при средней обеспеченности 24 м² на одного жителя.

Существующий жилищный фонд г. Тайшета составляет 811,6 тыс. м² общей площади, отличается хорошим техническим состоянием и в значительной части подлежит сохранению на расчетный срок в качестве опорного. К сносу предлагаются некапитальные 1-2-этажные жилые дома, располагающиеся в пределах санитарно-защитных зон предприятий и в зоне реконструкции (см. таблицу 14.2.). Из них на долю жилых домов со сверхнормативным износом (капитальные - более 70%, деревянные и прочие - более 65%), а также тех, которые придут в ветхость до конца расчетного срока генерального плана, приходится 86,0% общего объема предлагаемого сноса (29,0 тыс. м² общей площади). Пригодный для проживания жилищный фонд в объеме 4,7 тыс. м² общей площади, или 0,6% существующего, предлагается к сносу как в связи с организацией санитарно-защитных зон (1,4 тыс. м²), так и по реконструктивным мероприятием (3,3 тыс. м²), главным образом под развитие дорожной сети и в связи с осуществлением природоохранных мероприятий (регулированием водотоков и формированием экологического каркаса городской застройки). Общий объем убыли жилищного фонда составит 33,7 тыс. м² общей площади, или 4,2% существующего фонда. Предполагается, что вне зоны реконструкции в частном секторе замену обветшавшего жилья население будет производить самостоятельно. В Северном районе, застроенном сравнительно новыми жилыми домами, снос не предусматривается. Жилищный фонд поселка Сельхоз-10 к расчетному сроку достигнет сверхнормативного износа, и ему предлагается придать статус садоводства.

Таблица 14.2

Распределение выбывающего жилищного фонда на расчетный срок генплана по участкам застройки и по этажности

тыс. м² общей площади

Планировочные районы	Существующий жилищный фонд	Убыль жилищного фонда с количеством этажей			Сохраняемый опорный жилищный фонд
		1	2	итого	
Центральный	499,7	8,0	4,7	12,7	487,0
Южный	238,9	5,9	-	5,9	233,0
Северо-западный	38,5	0,2	-	0,2	38,3
Северный	3,4	-	-	-	3,4
Сельхоз-10	4,4	4,4	-	4,4	-
прочие	26,7	9,3	1,2	10,5	16,2
Итого	811,6	27,8	5,9	33,7	777,9

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

3

Изм. Кол.уч Лист №док. Подпись Дата

Сохраняемый опорный жилищный фонд на расчетный срок генплана составит 777,9 тыс. м² общей площади, структура его этажности и размещение по территории города отражены в таблице 14.3. Дополнительная потребность в жилищном фонде составит 429,5 тыс. м² общей площади.

Таблица 14.3

Распределение жилищного фонда на расчетный срок генплана по участкам застройки и по этажности

тыс. м² общей площади

Участки застройки	Сущест-вующий жилищный фонд	Сохраняемый опорный жилищный фонд с количеством этажей				Проектируемый жилищный фонд с количеством этажей				Жилищный фонд всего по проекту	Население тыс. чел.
		1	2-3	4-5	итого	1	2-3	4-5	итого		
Центральный	499,7	41,4	51,5	394,1	487,0	-	-	161,2	161,2	648,2	27,0
Южный	238,9	210,8	17,5	4,7	233,0	85,4	5,8	-	91,2	324,2	13,54
Северо-западный	38,5	38,2	0,1	-	38,3	40,0	-	-	40,0	78,3	3,2
Северный	3,4	0,8	2,6	-	3,4	20,5	115,0	-	135,5	138,9	5,8
Сельхоз-10	4,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

прочие	26,7	5,7	10,5	-	16,2	-	-	-	-	16,2	0,7
Итого	811,6	296,9	82,2	398,8	777,9	145,9	120,8	161,2	427,9	1 205,8	50,24

Проектное решение предусматривает размещение нового строительства главным образом на свободной от застройки территории (включая завершение существующих кварталов и микрорайонов). Под жилищное строительство предусматривается также использовать участки, высвобождаемые при выносе промышленно-коммунальных объектов, и фактически заброшенные промышленные территории. Размещение нового строительства на участках, освобождаемых при сносе жилых домов, не предусматривается.

Развитие жилой застройки предлагается прежде всего в северном направлении. Многоэтажные жилые дома размещаются в Центральном районе, где завершается формирование микрорайонов Новый, Пахотищева и Мясникова. Основной объем освоения новых территорий приходится на Северный планировочный район, проектом предлагается размесить там малоэтажную блокированную, коттеджную и усадебную застройку. В объеме нового строительства учитываются жилые дома существующей усадебной застройки пос. Северный, в настоящее время расположенной вне городской черты на землях Акульшетского сельского поселения и предлагаемой генпланом к включению в состав г. Тайшета. Усадебная застройка проектом размещается также в Северо-западном планировочном районе и в Южном, где намечено завершение участка застройки на западной окраине города и предлагается к освоению территория в юго-восточной части планировочного района.

Прогноз объема муниципального жилищного строительства на расчетный срок связан с реализацией предложений по сносу жилья (в т.ч. ветхого) в связи с реконструктивными мероприятиями и организацией санитарно-защитных зон. При средней жилищной обеспеченности 21,1 м²/чел. население в сносимом жилищном фонде (33,7 тыс. м² общей площади) составляет 1,6 тыс. чел. Для расселения их на перспективу при средней жилищной обеспеченности 24 м²/чел. потребуется 38,4 тыс. м² общей площади жилья. Этот жилищный фонд и принят как объем муниципального жилищного строительства на расчетный срок.

Эскизом застройки предусматривается размещение нового жилищного фонда в объеме дополнительной потребности при следующей структуре этажности:

в одноэтажных жилых домах – 145,9 тыс. м² общей площади – 34,6%;

в 2-3-этажных жилых домах – 120,8 тыс. м² общей площади – 28,5%;

в 4-5-этажных жилых домах – 161,2 тыс. м² общей площади – 38,2%.

Предлагаемая структура застройки сбалансирована по этажности и типам жилья. Применение 2-3-этажных жилых домов позволит сформировать зону высококомфортной городской среды, соответствующую спросу со стороны высокооплачиваемых работников алюминиевого завода. Строительство наиболее экономичных 4-5-этажных домов отвечает спросу на жилье, доступное для широких слоев населения, и позволит сформировать жилищный фонд для переселения жителей из ветхих и аварийных домов. Развитие усадебной застройки отвечает сложившемуся образу жизни значительной части населения города и существующему спросу.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

На расчетный срок жилищный фонд г. Тайшета (с учетом сохраняемого) распределяется по этажности следующим образом:

в одноэтажных жилых домах – 442,8 тыс. м² общей площади – 36,9%;

в 2-3-этажных жилых домах – 203,0 тыс. м² общей площади – 16,9%;

в 4-5-этажных жилых домах – 560,0 тыс. м² общей площади – 46,7%.

Размещение опорного и проектируемого жилищного фонда по участкам застройки и по этажности на расчетный срок приведено в таблице 14.3.

Средняя плотность населения в жилой застройке (без учета садоводств) по проекту составит 53,8 чел./га. Такой низкий уровень плотности обусловлен тем, что более 84% территории жилой застройки (784,3 га из 928,8 га) приходится на кварталы малоэтажных жилых домов с приусадебными участками, средняя плотность населения при расчетной жилищной обеспеченности составит там 23,5 чел./га. Плотность населения в благоустроенной 3-4-5-этажной застройке составит 258,8 чел/га, что близко к уровню плотности населения 262,5 чел/га, рекомендованному СНиП 2.07.01-89* (приложение 4, табл. 2 с учетом примечания 7) для зоны средней градостроительной ценности. Средняя плотность населения в проектируемой блокированной 2-3-этажной застройке составит 267,7 чел./га.

14.3. Культурно-бытовое строительство

Для оценки перспектив развития сети объектов культурно-бытового обслуживания представляется возможным воспользоваться рекомендательными нормативами СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также Социальными нормативами и нормами, одобренными распоряжением Правительства РФ от 3 июня 1996 г. № 1063-р и рекомендованными Главгосэкспертизой. Однако следует учитывать, что разрабатывались они еще на методической основе времен плановой экономики и практически не были реализованы даже в период централизованного финансирования развития социальной сферы. Кроме того, в современных условиях можно достаточно обоснованно предлагать размещение только тех учреждений обслуживания, строительство и содержание которых осуществляется за счет бюджетных средств (учреждения здравоохранения, образования и ряд других). Основной вклад в совершенствование объектов обслуживания (учреждения торговли, бытового обслуживания, зрелищные и др.) вносит рыночный сектор экономики, развитие которого можно только прогнозировать. При этом в качестве ориентира может быть использована расчетная потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания, определенная на основании нормативов СНиП и социальных нормативов.

Расчет нормативной потребности производился по двум ступеням, между которыми объекты сферы услуг распределены в зависимости от их места в системе обслуживания:

- объекты внутриселенного значения – обслуживающие население г. Тайшета;
- объекты межселенного значения – обслуживающие население города и его зоны влияния.

При расчетах учитываются особенности системы обслуживания населения, сложившейся на территории Тайшетского муниципального района. Тайшет является районным центром обслуживания; в то же время в условиях обширной территории и слабо развитой сети транспортных коммуникаций на севере района роль кустового центра обслуживания играет р.п. Новобирюсинский, а южнее, в среднем течении р. Бирюсы – р.п. Шиткино. Для городских и сельских населенных пунктов центральной и южной части района функции кустового центра обслуживания выполняет г. Тайшет.

Объекты межселенного значения распределяются по трем группам в зависимости от размера зоны обслуживания следующим образом:

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	7397-1-ПЗ ГЛ14	Лист
							6

- обслуживающие население города и пунктов, расположенных в пределах часовой доступности. К ним относится весь набор объектов межселенного значения с расчетом потребности в них по полному нормативу (I зона);

- обслуживающие, кроме того, жителей тех населенных пунктов, для которых Тайшет является кустовым центром обслуживания. Расчет потребности производится по ряду видов услуг по усеченным нормативам, а также по социальным нормативам, предусмотренным для сельских населенных пунктов (II зона);

- обслуживающие жителей городских и сельских населенных пунктов в границах муниципального района за пределами I и II зон обслуживания – по отдельным видам услуг с применением усеченных нормативов (III зона).

Усеченные нормативы применяются для расчета потребности в тех видах услуг, которые население II и III зон должно в значительной степени получать по месту жительства (услуги магазинов, больниц).

Численность постоянного населения в границах Тайшетского муниципального района имеет тенденцию к медленному сокращению. В 1989 г. она составляла 95,2 тыс. чел., в 2002 г. – 91,1 тыс. чел., а к 2005 г. – 89,3 тыс. чел. Прогнозируемый рост численности жителей г. Тайшета к расчетному сроку (2020 г.) до 50 тыс. чел. путем механического притока населения в значительной степени будет происходить за счет близлежащих населенных пунктов (прежде всего, г. Бирюсинска). В связи с этим представляется обоснованным принять численность населения в границах Тайшетского муниципального района к 2020 г. в размере 90 тыс. чел. (в т. ч. 50,2 тыс. чел. – г. Тайшет).

В настоящее время (на 01.01.2005 г.) численность населения по I зоне обслуживания составляет 58,6 тыс. чел., по II зоне – 13,1 тыс. чел., по III зоне – 17,6 тыс. чел. В соответствии с приведенным прогнозом, расчетное население по I зоне на 2020 г. принимается в размере 60 тыс. чел. (в т. ч. 50,2 тыс. чел. – г. Тайшет), по II зоне – 13 тыс. чел., по III зоне – 17 тыс. чел. Расчет потребности в объектах межселенного обслуживания приведен в таблице 14.5.

На основании расчета нормативной потребности и с учетом существующих опорных объектов, сохраняемых на расчетный срок генерального плана, определена дополнительная потребность в объектах культурно-бытового обслуживания (см. таблицы 14.4, 14.6).

Таблица 14.4

Расчет объектов культурно-бытового обслуживания внутриселенного значения

Объекты	Единица измерения	Норматив на 1000 жителей	Требуется на город (50,2 тыс. чел.)	Существующие сохраняемые объекты	Дополнительная потребность	Предложения по размещению
Детские дошкольные учреждения	место	45	2 261	785	1 476	см. таблицу 14.7
Общеобразовательные школы	место	120	6 029	4 986	1 043	см. таблицу 14.7
Межшкольные учебно-производственные комбинаты, 8% от общего количества школьников	место	10	502	696	-	-

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Внешкольные учреждения:							
Дома творчества (станции юных техников, натуралистов, туристов ДЮСШ), 7,3% от общего количества школьников	место	9	450	1 161	-	-	
Музыкальные, художественные школы, школы искусств 2,7% от общего количества школьников	место	3	150	1 691	-	-	
Молочные кухни число детей до 0-1 лет – 1 тыс. чел.	порция в сут. на 1 реб.	80*	4 016	1 000	3 016	3x1 000	Центральный, Северный, Южный р-ны
Аптеки	объект	1 на 12 тыс. жит.	4	5	-	-	
Спортивные залы	м ² площади пола	60	3 014	468,5	2 545,9	4x650	Центральный, Южный Северный, Северо-западный р-ны
Бассейны крытые и открытые	м ² зеркала воды	20	1 005	278	727	1x350, 2x200	Южный, Северный, Северо-западный р-ны
Клубы	зрит. место	30	1 507	400	1 107	1x150, 1x200, 1x250, 1x500	в общественных центрах
Кинотеатры	место	12	603	-	603	2x300	Северный, Южный р-ны
Магазины продовольственных товаров	м ² торг. площади	70	3 517	6 832	-		см. таблицу 14.7
Магазины непродовольственных товаров	то же	30	1 507	1 520	-		см. таблицу 14.7
Рыночные комплексы	то же	24-40	1200-2000	32 711	-		

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

8

Предприятия общественного питания	место	8	401	393	7	см. таблицу 14.7
Предприятия непосредственного бытового обслуживания населения	рабочее место	2	100	143	-	см. таблицу 14.7
Прачечные	кг белья в смену	10	500	200	300	3x100 Центральный, Южный Северный р-ны
Химчистки	кг вещей в смену	4	200	100	100	1x100 Северный р-н
Бани	место	5	250	110	140	3x50 бани-сауны Центральный, Северный, Северо-западный р-ны
Отделения связи	объект	1 на 9-25 тыс. чел.	2-6	9	-	см. таблицу 14.7
Отделения банков, операционная касса	объект	1 на 10-30 тыс. чел.	2-5	6	-	-
Пожарное депо	пожар. автомобиль	1 на 5 тыс. чел.	10	11	-	-
Кладбища	га	0,24	12	23,6	-	существующий отвод 37 га

* в расчете на 1 000 жителей

Таблица 14.5

Расчет потребности в объектах межселенного значения

Объекты	Единица измерения	I зона		II зона		III зона		Требуется всего
		Норматив	Требуется на население 60 тыс. чел.	Норматив	Требуется на население 13 тыс. чел.	Норматив	Требуется на население 17 тыс. чел.	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

Магазины продовольственных товаров	м ² торг. площади	30	1800	-	-	-	-	1800
Магазины непродовольственных товаров	то же	150	9 000	0,3x150	585	0,1x150	255	9 840
Предприятия общественного питания	место	32	1920	-	-	-	-	1920
Предприятия непосредственного бытового обслуживания населения	рабочее место	3	180	-	-	-	-	180
Стационары	койка	13,47	808	13,47	175	0,1x13,47	23	1 006
Поликлиники, амбулатории	посещение в смену	18,15	1 089	18,15	236	-	-	1 345
Станции скорой помощи	автомобиль	1 на 10 тыс. чел.	6	-	-	-	-	6
Фабрики-прачечные	кг белья в смену	110	6 600	40*	400*	-	-	7 000
Фабрики-химчистки	кг вещей в смену	7,4	444	2,3*	23*	-	-	467
Библиотеки	тыс. ед. хранения	4,5	270	4,5	59	4,5	76	405
	читательское место	2,3	138	3	39	3	51	228
Гостиницы	мест	6	360	0,5x6	39	-	-	399

* на сельское население 10 тыс. чел.

Таблица 14.6

Размещение объектов межселенного значения

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	7397-1-ПЗ ГЛ14	Лист
							10

Объекты	Единица измерения	Требуется всего (см. табл. 5.5)	Существующие сохраняемые объекты	Дополнительная потребность	Предложения по размещению	
Магазины продовольственных товаров	м ² торг. площади	1 800	3 399	-	-	
Магазины непродовольственных товаров	то же	9 840	9 563	277	3x100 в общественных центрах	
Предприятия общественного питания	место	1920	248	1 672	в общественных центрах и в жилой зоне	
Предприятия непосредственного бытового обслуживания населения	рабочее место	180	171	9	за счет объектов внутриселенного значения	
Стационары	койка	1 006	450	556	1x600 в Северном р-не	
Поликлиники, амбулатории	посещение в смену	1 345	1 482	-	-	
Станции скорой помощи	автомобиль	6	5	1	расширение существующей станции	
Фабрики-прачечные	кг белья в смену	7 000	-	7 000	1x7 000 в юго-восточной промзоне	
Фабрики-химчистки	кг вещей в смену	467	-	467	1x500 в юго-восточной промзоне	
Библиотеки	тыс. ед. хранения	405	109,45	295,55	1x300	в городском центре (Центральный р-н)
	читательское место	228	51	177	1x180	
Гостиницы	место	399	50	349	1x200, 1x150 в общественных центрах	

Генеральным планом предусматривается завершение формирования городского центра в районе площади Юбилейной. Новая районная больница размещается в Северном районе.

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Объекты городского и межселенного значения располагаются также в других общественных центрах, размещаемых у вокзала по обе стороны железной дороги и в районе городского парка. Ряд объектов (прачечная, химчистка) при наличии потребности предлагается разместить в составе юго-восточной промышленной зоны.

Объекты, обслуживающие жилую зону, размещаются непосредственно в жилой застройке. Там же располагается ряд объектов городского и районного значения. Для обеспечения нормативной доступности объектов первичного обслуживания был произведен расчет потребности в основных объектах микрорайонного значения по основным планировочным участкам застройки (см. таблицу 14.7). Расчетное население по каждому участку застройки определено исходя из средней жилищной обеспеченности на расчетный срок (24 м² общей площади на 1 жителя) и проектного размещения жилищного фонда.

Таблица 14.7

Расчет потребности в объектах обслуживания микрорайонного значения

Объекты	Жилые районы и участки застройки с численностью населения (тыс. чел.)					
	Центральны й 27,0	Южны й 13,54	Северо- западны й 3,2	Северный 5,8	Прочие 0,7	Всего 50,24
Общеобразовательны е школы						
Норматив 120 мест/1000 жит.						
Потребность мест	3 240	1 625	384	696	84	6 029
Существующие объекты	3 296	1 170	520	-	-	4 986
Дополнительная потребность	-	455	-	696	84	1 206
Предложения по размещению	-	1x500	-	1x700	-	1 200
Детские дошкольные учреждения						
Норматив 45 мест/1000 жит.						
Потребность мест	1 215	609	144	261	31	2 250
Существующие объекты	565	220	-	-	-	785
Дополнительная потребность	650	389	144	261	31	1 465
Предложения по	2x280, 1x90	3x140	1x140	2x140	-	1 490

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

размещению						
Магазины прод. товаров						
Норматив 70 м2 торг. площади /1000 жит.						
Потребность м2 торг. площади	1 890	948	224	406	49	3 500
Существующие объекты	3 860	2 823	113	-	36	6 832
Дополнительная потребность	-	-	111	406	13	530
Предложения по размещению	-	-	1x140	1x50, 2x100, 1x150	-	540
Магазины непрод. товаров						
Норматив 30 м2 торг. площади /1000 жит.						
Потребность м2 торг. площади	810	406	96	174	21	1 500
Существующие объекты	1 046	437	-	-	37	1 520
Дополнительная потребность	-	-	96	174	-	270
Предложения по размещению	-	-	1x100	1x75, 1x100	-	275
Предприятия общепита						
Норматив 8 мест/1000 жит.						
Потребность мест	216	108	26	46	6	400
Существующие объекты	289	104	-	-	-	393
Дополнительная потребность	-	4	26	46	6	80
Предложения по размещению	-	-	1x30	2x25	-	80
Предприятия бытового обслуживания						
Норматив 2 рабочих места/1000 жит.						
Потребность рабочих мест	54	28	6	12	1	100
Существующие объекты	111	31	1	-	-	143
Дополнительная	-	-	5	12	1	18

Инд. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

13

потребность						
Предложения по размещению	-	-	1x5	3x5	-	20
Отделения связи						
Норматив 1 объект на м/р 9-25 тыс. чел.						
Потребность объектов	5	3	1	1	1	11
Существующие объекты	5	3	-	-	1	9
Дополнительная потребность	-	-	1	1	-	2
Предложения по размещению	-	-	1	1	-	2

По некоторым объектам (магазины, предприятия непосредственного бытового обслуживания, отделения связи и др.) расчет не показывает дополнительной потребности, однако проектом предлагается их размещение для обеспечения нормативной доступности для населения новой жилой застройки, размещаемой в Северном и Северо-западном районах. В соответствии с нормативом, городу также не требуется расширение кладбища, однако фактически такая потребность существует. Проектом предусматривается размещение нового кладбища.

14.4. Зеленые насаждения общего пользования

Необходимая площадь зеленых насаждений внемикрорайонного значения на расчетный срок определяется согласно СНиП 2.07.01-89* (п.4.2., табл. 3) и для населения малого города численностью 50 тыс. чел. составляет 40,0 га при нормативной обеспеченности 8 м²/чел.

В г. Тайшете существующие зеленые насаждения общего пользования включают городской парк, расположенный в Южном районе, сквер «Юбилейный» и сквер у железнодорожного вокзала – в Центральном районе; их площадь составляет 15,0 га. Проектом намечено они сохраняются на расчетный срок. Генеральным планом предусматривается размещение озелененных территорий в районе общегородского центра, а также по ручьям Крутенький, Зуевский ключик и др. Общая площадь сохраняемых и размещаемых по проекту озелененных территорий составит к расчетному сроку 60,6 га, или 12,1 м² на одного жителя, что выше нормативной потребности.

14.5. Спортивные сооружения

Нормативная территория физкультурно-спортивных сооружений общего пользования определяется в соответствии с рекомендациями приложения 7 СНиП 2.07.01-89* на уровне 0,7-0,9 га на 1 тыс. жителей и на расчетный срок для населения 50 тыс. чел. составляет не менее 35 га.

Проектом предусматривается сохранение существующих спортивных сооружений площадью 5,9 га (наиболее крупные объекты - стадион и автодром в Южном районе). Генеральным планом предлагается размещение новых плоскостных спортивных сооружений сопряженно с озелененными территориями – в районе общегородского центра и вдоль ручьев Крутенький и Зуевский ключик, а также в жилой застройке (Южный район). Общая площадь спортивных сооружений г. Тайшета к расчетному сроку составит 35,8 га, что соответствует нормативной потребности.

14.6. Основные технико-экономические показатели генерального плана г. Тайшета

Таблица 14.8

	Единица	Современ	Расчетны
--	---------	----------	----------

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	7397-1-ПЗ ГЛ14	Лист
							14

Показатели	измерени я	ное состояние на 2003г.	й срок 2020 г.
1 Территория			
1.1 Общая площадь земель в установленных границах	га м ² /чел	6137,4 1598,3	6137,4 1227,5
в т. ч. территории жилых зон	га %	942,2 15,4	1048,3 17,1
3-4-5-этажная застройка	га %	84,5 1,4	92,3 1,5
малоэтажная застройка	га %	857,7 14,0	948,6 15,5
в т. ч. малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га %	- -	17,9 0,3
малоэтажные жилые дома в безусловной застройке	га %	40,8 0,7	34,3 0,6
индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га %	714,6 11,6	791,7 12,9
садоводства	га %	102,3 1,7	112,1 1,8
общественно-деловых зон	га %	60,8 1,0	122,6 2,0
производственных зон	га %	1463,1 23,8	1410,1 23,0
зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га %	772,9 12,6	814,8 13,3
рекреационных зон	га %	2036,5 33,2	2016,6 32,8
зон сельскохозяйственного использования	га %	621,8 10,1	518,4 8,4
зон специального назначения	га %	36,4 0,6	65,0 1,1
режимных зон	га %	47,7 0,8	47,7 0,8
иных зон	га %	156,0 2,5	93,9 1,5
1.2 из общей площади земель территории общего пользования	га %	333,8 5,4	430,7 7,0
из них зеленые насаждения общего пользования	га %	15,0 0,2	60,6 1,0
улицы, дороги, проезды, площади, автомобильные стоянки	га %	318,8 5,2	370,1 6,0
1.3 из общей площади земель территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий	га %	70,2 1,1	11,7 0,2
1.4 из общей площади земель территории резерва для развития города	га %	801,6 13,1	545,2 8,9

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

15

2 Население			
2.1 Численность населения с учетом подчиненных административно-территориальных образований	тыс. чел.	54,4	50,24
в т.ч. собственно города	тыс. чел.	38,4	50,24
2.2 Показатели естественного движения населения за год			
прирост	тыс. чел.	0,5	0,5
убыль	тыс. чел.	0,8	0,7
2.3 Показатели миграции населения за год			
прирост	тыс. чел.	0,7	1,4
убыль	тыс. чел.	0,7	0,5
2.4 Возрастная структура населения:			
дети до 15 лет	тыс. чел. %	8,3 21,6	8,0 16,0
население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59, женщины 16-54 лет)	тыс. чел. %	23,6 61,5	32,0 64,0
население старше трудоспособного возраста	тыс. чел. %	6,5 16,9	10,0 20,0
2.5 Численность занятого населения - всего	тыс. чел.	15,9	28,0
из них в материальной (градообразующей) сфере	тыс. чел. % численно сти занятого населения	10,0 62,9	17,0 60,7
в т. ч. промышленность	то же	1,7 10,7	7,5 26,8
строительство	то же	0,9 5,7	1,3 4,6
внешний транспорт и связь	то же	4,5 28,3	4,5 16,1
прочие	то же	2,9 18,2	3,7 13,2
в обслуживающей сфере	то же	4,8 30,2	8,0 28,6
индивидуальная трудовая деятельность	то же	1,1 6,9	3,0 10,7
3 Жилищный фонд			
3.1 Жилищный фонд - всего	тыс. м ² общей площади квартир	811,6	1 205,8
в т.ч. государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	492,5 60,7	526,2 43,8

Индв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

	/% к общему объему жилищно го фонда		
частной собственности	то же	319,1 39,3	679,6 56,4
3.2 из общего объема жилищного фонда:			
в 4-5-этажных домах	то же	401,8 49,5	560,0 46,7
в малоэтажных домах	то же	409,8 50,5	645,8 53,6
в т. ч. в малоэтажных жилых домах с приквартирными земельными участками	то же	- -	81,9 6,8
в малоэтажных жилых домах в безусадебной застройке	то же	88,9 11,0	82,2 6,8
в индивидуальных жилых домах с приусадебными земельными участками	то же	320,9 39,5	481,7 39,9
3.3 Жилищный фонд со сверхнормативным износом			
в т.ч. государственный и муниципальный фонд	то же	31,2 3,9	- -
3.4 Убыль жилищного фонда – всего			
в т.ч. государственной и муниципальной собственности	то же	4,7 0,6	- -
частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир /% к общему объему жилищно го фонда	- -	29,0 2,4
3.5 Из общего объема убыли жилищного фонда убыль по:			
техническому состоянию	тыс. м ² общей площади квартир % к объему убыли жилищно го фонда	- -	29,0 86,0
реконструкции	то же	-	3,3

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

			9,8
организации санитарно-защитных зон	то же	-	1,4 4,2
3.6 Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	811,6	777,9
3.7 Новое жилищное строительство – всего	то же	3,4	427,9
в т. ч. за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ и местных бюджетов	тыс. м ² общей площади квартир % к общему объему нового жилищно го строитель ства	- -	38,4 9,1
за счет средств населения	то же	3,4 100,0	383,7 90,9
3.8 Структура нового жилищного строительства по этажности	то же		
малоэтажное	то же	3,4 100,0	266,7 62,3
из них малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	то же	- -	81,9 19,4
индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	то же	3,4 100,0	184,8 43,2
4-5-этажное	то же	- -	161,2 38,2
3.9 из общего объема нового жилищного строительства размещается:			
на свободных территориях	то же	3,4 100,0	373,2 88,4
на реконструируемых территориях	то же	- -	54,7 12,8
3.10 Обеспеченность жилищного фонда			
водопроводом	% общего жилищно го фонда	50,4	100,0
канализацией	то же	48,5	65,0
электроплитами	то же	50,6	100,0
теплом	то же	58,4	74,7
горячей водой	то же	40,1	62,3
3.11 Средняя обеспеченность населения общей	м2/чел.	21,1	24,0

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

площадью квартир			
4 Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
Детские дошкольные учреждения – всего на 1000 чел	место	785 20	2275 46
Общеобразовательные школы – всего на 1000 чел	место	4 986 130	6 186 124
Учреждения среднего профессионального образования	учащиеся	250	250
Больницы – всего на 1000 чел	койка	605 15,8	1050 21
Поликлиники – всего на 1000 чел	посещени й в смену	1 642 42,8	1 642 32,8
Предприятия розничной торговли – всего на 1000 чел	м2 торговой площади	21 314 555	22 429 449
Предприятия общественного питания – всего на 1000 чел	место	641 17	2 393 48
Предприятия бытового обслуживания – всего на 1000 чел	рабочее место	314 8	334
Клубы – всего на 1000 чел	зрительск ое место	400 10	1 500 30
Кинотеатры – всего на 1000 чел	место	- -	600 12
Библиотеки – всего на 1000 чел	тыс. ед. хранения/ читательс кое место	109,45/51 2,9/1,3	409/231 8,2/4,6
Спортивные залы – всего на 1000 чел	м2 площади пола	468,5 12	3 068,5 61
Бассейны крытые – всего на 1000 чел	м2 зеркала воды	278 7	1 028 21
Гостиницы – всего на 1000 чел	место	50 1,3	400 8
Бани – всего на 1000 чел	место	110 3	260 5
Отделения связи	объект	9	11
Отделения банков, операционная касса	объект	6	6
Пожарные депо	пожарны й автомоби ль	11	11
5 Транспортная инфраструктура			
5.1 Протяженность линий общественного	км	20,9	38,3

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

19

пассажирского транспорта - автобус			
5.2 Протяженность магистральных улиц и дорог - всего	км	53,9	86,1
в т. ч. магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения	км	23,0	30,6
магистральных улиц районного значения	км	30,9	55,5
5.3 Общая протяженность улично-дорожной сети	км	162,3	217,7
в т. ч. с усовершенствованным покрытием	км	86,2	217,7
5.4 Плотность сети линий наземного пассажирского транспорта в пределах застроенных территорий	км/км ²	0,9	1,5
5.5 Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-
5.6 Обеспеченность населения легковыми автомобилями (на 1000 жителей)	автомобилей	178	240
6 Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1 Водоснабжение			
6.1.1 Водопотребление - всего	тыс. м ³ /сут.	8,3	43,6
в т. ч. на хозяйственно-питьевые нужды	то же	7,5	35,0
на производственные нужды	тыс. м ³ /сут.	0,8	8,6
6.1.2 Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут.	218	875
в т. ч. на хозяйственно-питьевые нужды	то же	196	700
6.1.3 Протяженность магистральных сетей	км	82,9	120,1
6.2 Канализация			
6.2.1 Общее поступление сточных вод - всего	тыс. м ³ /сут.	8,0	25,0
в т. ч. хозяйственно-бытовые сточные воды	то же	7,2	16,4
производственные сточные воды	то же	0,8	8,6
6.2.2 Производительность очистных сооружений канализации	то же	10,0	25,0
6.2.3 Протяженность магистральных сетей	км	42,3	70,3
6.2.4 Производительность очистных сооружений ливневой канализации	тыс. м ³ /сут.	-	260,0
6.2.5 Протяженность магистральных сетей ливневой канализации	км	-	33,1
6.3 Электроснабжение			
6.3.1 Потребность в электроэнергии - всего	млн. кВт-ч/год	132,7	482,9
в т. ч. на производственные нужды	то же	15,5	30,8*
на коммунально-бытовые нужды	то же	117,2	452,1
6.3.2 Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт-ч	3 455	9 658
в т. ч. на коммунально-бытовые нужды	то же	3 051	9 042

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

20

6.3.3 Источники покрытия электронагрузок – центры питания	шт.	4	5
6.3.4 Протяженность магистральных сетей	км	40,6	49,6
6.4 Теплоснабжение			
6.4.1 Потребление тепла	млн. Гкал/год	0,53	1,5
в т. ч. на коммунально-бытовые нужды	то же	0,11	0,3
6.4.2 Производительность централизованных источников теплоснабжения	Гкал/ч	91,3	185
6.4.3 Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч	20	62
6.4.4 Протяженность магистральных сетей	км	35	52
6.5 Связь			
6.5.1 Охват населения телевизионным вещанием	% населения	100,0	100,0
6.5.2 Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	38	100
6.6 Инженерная подготовка территории			
6.6.1 Защита территории от подтопления:			
площадь	га	-	5,7
подсыпка	тыс. м3	-	71,0
6.6.2 Дренажирование территории	га	-	27,0
6.6.3 Засыпка карьеров	тыс. м3	-	380,0
6.6.4 Регулирование русла ручьев	км	-	7,6
6.7 Санитарная очистка территории			
6.7.1 Объем бытовых отходов	тыс. м3/год	42,0	63,1
6.7.2 Усовершенствованные свалки (полигоны)	единиц га	- -	1 11,4
6.7.2 Общая площадь свалок	га	11,4	11,4
в т. ч. стихийных	га	-	-
7 Ритуальное обслуживание населения			
7.1 Общее количество кладбищ	га	25,0	53,6
8 Охрана природы и рациональное природопользование			
8.1 Объем выбросов вредных веществ в атмосферный воздух	тыс. т/год	3,6	... **
8.2 Общий объем сброса загрязненных вод	млн. м3/год	3,9	8,2
8.3 Рекультивация нарушенных земель	га	-	30,4
8.4 Территории, неблагоприятные в экологическом отношении	га	2936	2762
8.5 Территории с уровнем шума свыше 65 Дб	га	1153	1048
8.6 Население, проживающее в санитарно-защитных	тыс. чел.	5,1	2,9

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

зонах			
8.7 Озеленение санитарно-защитных и водоохраных зон	га	778,5	1109,3
8.8 Защита почв и недр	га	-	46,5
9 Ориентировочный объем инвестиций по I этапу реализации проектных решений	млн. руб.	-	9 000,85

* без учета потребностей алюминиевого производства

** отсутствуют данные для расчета

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

7397-1-ПЗ ГЛ14

Лист

22