

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БОРОДИНО  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
НАУЧНО - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
«ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ СИБИРИ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ЖИЛОГО РАЙОНА  
МИКРОРАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ»  
Г. БОРОДИНО  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**Том I – Положения о размещении объектов капитального  
строительства**

**Часть II – Утверждаемая часть**

**контракт от 22.08.2013 г. № 08/13**

**Омск 2013**

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

# **1 Характеристика планируемого развития территории**

1 Площадь территории микрорайона «Северный» в проектных границах составляет 25,31 га.

Численность населения микрорайона на расчетный срок принята равной 1560 человек.

Плотность населения составит – 62 чел./га.

2 Проект планировки разработан в целях размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иных объектов капитального строительства.

3 Территория проектирования дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- индивидуальной жилой застройки;
- среднеэтажной жилой застройки;
- объектов торговли;
- образовательных учреждений;

Кроме того выделены территории:

- предназначенные для благоустройства;
- парков, скверов;
- прочие.

4 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территории проектирования определены региональными нормативами градостроительного проектирования Красноярского края.

5 Параметры планируемого развития территории:

На территории микрорайона «Северный» запроектировано:

- 168 индивидуальных жилых домов. Количество квартир – 168;
- 2 трехэтажных 6-ти секционных жилых домов. Количество квартир – 144.

5.1 В составе территории образовательных учреждений размещены объекты:

- детский сад на 190 мест (проект), 3 этажный, площадь застройки – 1241,05 м<sup>2</sup>.

5.2 В составе территории объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания размещены следующие объекты:

- магазин (проект), 1 этажный, площадь застройки – 306,27 м<sup>2</sup>.

## 6 Характеристика развития системы транспортного обслуживания:

6.1 Все улицы в проектируемом микрорайоне относятся к категории основных улиц жилой застройки.

Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Ширина улиц в красных линиях застройки 18-20 м, с шириной проезжей части 7,0 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 6,64 км.

Для обеспечения безопасности и комфортности пешеходного движения проектом предлагается произвести устройство искусственных неровностей («лежачих полицейских»).

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, расположенных вдоль улиц, по которым обеспечивается выход к общественным зданиям по кратчайшим расстояниям. Ширина тротуаров принята 1,5 м.

Для хранения легкового индивидуального транспорта жителей многоквартирных жилых домов во дворах домов запроектированы 5 автомобильные парковки на 79 парковочных мест.

7 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

### 7.1 Водоснабжение:

7.1.1 Город Бородино имеет централизованное хозяйственно-питьевое водоснабжение, которое снабжает водой жилой фонд, производство и административные здания.

7.1.2 Хозяйственно-питьевое водоснабжение микрорайона предусматривается от существующих сетей водоснабжения. Существующие сети водоснабжения, для пропуска необходимого расхода воды необходимо заменить на трубы.

Для обеспечения расчетных расходов питьевой воды на хозяйственно-противопожарные нужды проектом предусматривается строительство новых магистральных сетей.

Таблица 7.1.2.1 – Сводная таблица расчетных расходов воды по микрорайону «Северный»  
г. Бородино

Наименование потребителей	Максимальный суточный расход, м <sup>3</sup> /сут.	Средне-часовой расход, м <sup>3</sup> /ч.	Максимальный часовой расход, м <sup>3</sup> /ч.	Максимальный суточный расход с учетом полива, м <sup>3</sup> /сут.	Расход на внутреннее пожаротушение, л/с	Расход на наружное пожаротушение, л/с	Расчетный расход при пожаре, л/с
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Жилые здания и ИЖС	540,144	22,506	52,37	649,344			14,55
2. Общественные здания	13,00	1,30	2,86	13,00	2,5	20	24,15
<b>Итого по микрорайону:</b>	<b>553,144</b>	<b>23,806</b>	<b>55,23</b>	<b>662,344</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>	<b>38,70</b>

Проект сетей водоснабжения разработан на основании технического задания на проектирование «Разработка документации по проектам планировки территории, проектам межевания территории и градостроительных планов земельных участков».

Трассировка магистральных сетей микрорайона выполнена с учетом существующей и проектируемой застройки и предусматривается вдоль проектируемых автодорог, в основном вне асфальтовых покрытий.

Проектом предусматривается кольцевая хозяйственно-противопожарная схема водоснабжения микрорайона.

## 7.2 Водоотведение:

### 7.2.1 В городе Бородино централизованное водоотведение.

7.2.2 При проектировании системы канализации принято полное благоустройство жилых и общественных зданий для нового строительства и полное благоустройство сохранения жилых домов

Таблица 7.2.2.1 – Сводная таблица расчетных расходов по водоотведению

Наименование потребителей	Численность населения, чел	Максимальный суточный расход, м <sup>3</sup> /сут.	Средний часовой расход, м <sup>3</sup> /ч	Максимальный часовой расход, м <sup>3</sup> /ч	Расчетный расход, л/с
1	2	3	4	5	6
1. Жилые здания	1560	540,144	22,506	52,37	14,55
2. Общественные здания:		13,00	1,30	2,86	3,25
<b>Итого по поселку:</b>	<b>1560</b>	<b>553,144</b>	<b>23,806</b>	<b>55,23</b>	<b>17,80</b>

7.2.3 Проект сетей канализации разработан на основании технического задания на разработку документации «Проект планировки и межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

Проект выполнен согласно СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Сброс сточных вод от жилых и общественных зданий микрорайона предусматривается самотеком в проектируемые комплексные канализационные насосные станции.

Отвод стоков от КНС выполняется напорными трубопроводами отводящий стоки на ранее запроектированные существующие КОС.

Сброс дождевых вод предусматривается самотеком до КНС дождевых стоков с последующим отводом в напорном режиме на ливневые очистные сооружения г. Бородино.

Для решения вопросов канализования необходимо:

1. Новое строительство распределительной сети системы водоотведения, строительство новых КНС.

### 7.3 Теплоснабжение:

7.3.1 В настоящее время на территории проектируемого жилого района в г. Бородино теплоснабжение отсутствует. Ближайшие тепловые сети принадлежат котельной и проложены вдоль улицы 9 мая.

Проектом предлагается использование труб с тепловой изоляцией из пенополиуретана.

### Конструкция:

Пенополиуретановая изоляция наносится на стальные трубы в заводских условиях с помощью специальных инъекционно-заливочных машин. Стальная труба и слой пенополиуретана надежно защищены от влаги оболочкой.

Места стыков труб изолируются готовыми пенополиуретановыми скорлупами, покрываемыми затем специальной полиэтиленовой термоусаживающейся пленкой или специальными монжетами с заливкой в них компонентов ППУ на месте монтажа.

Прокладка сетей – подземная, бесканальная. Трубопроводы подземной прокладки укладываются на песчанную подушку толщиной 100 мм. Запорная арматура - стальная. С целью предотвращения тепловых удлинений и деформации трубопроводов использовать углы поворотов и П-образные компенсаторы.

### 7.4 Электроснабжение:

7.4.1 Электроснабжение жилищно-коммунального сектора г. Бородино осуществляется от одной проектируемой комплектных трансформаторных подстанций, КТП выполнены с кабельными вводами. Питание КТП выполнено кабельными линиям с изоляцией из сшитого полиэтилена марки АПвПу от ТП, КТП.

Электроснабжения вновь проектируемых зданий и сооружений предусмотрено от проектируемых и существующих КТП и РТП. Проектом учтены охранные зоны существующих электрических сетей и КТП, при необходимости выполнить перенос электрических сетей с соблюдением требований ПУЭ.

7.4.2 Наружное освещение улиц предлагается выполнить светильниками со светодиодными лампами мощностью 75 Вт устанавливаемыми на кронштейнах железобетонных опор. Сеть наружного освещения – воздушная или кабельная.

Протяжённость наружного освещения в проектируемом микрорайоне 5,00 км, потребляемая мощность 15,0 кВт.

### 7.5 Телефонная связь:

7.5.1 Во вновь проектируемых жилых массивах принимаем шкафную систему построения телефонной сети. Распределительный шкаф (РШ) устанавливается подъездного типа ШРП - 600. Всего проектом предусмотрена установка одного распределительного шкафа.

Строительство распределительной сети выполнять на основании заявок на подключение к телефонной связи или сети Интернет.

Проектом предлагается к проектируемым многоквартирным заданиям проложить кабель связи в грунте, в зоне индивидуальной жилой застройки предусмотрено строительство воздушной линии связи. Кабельные линии связи проложить на глубине 0,7 м. Предусмотреть ввод в здания через подвальные помещения.

8 Результатом планировки территории микрорайона является баланс территорий, который отражает изменение использования территорий в границах проектирования от современного состояния до перспективного с расчетным сроком 5 лет.

Таблица 8.1 – Баланс территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Площадь, га
1	2	3
1	Площадь территории в границах проектирования	25,31
1.1	Площадь селитебной территории, в том числе:	
	- жилых зон	18,41
	из них:	
	- индивидуальная жилая застройка	16,87
	- среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	1,54
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания	0,86
	- зеленых насаждений общего пользования	0,48
2	Производственные территории	-
	- производственных объектов	-
	- коммунально-складских объектов	-
3	Площадь улично-дорожной сети	2,33
4	Площадь территорий под объектами транспортной инфраструктуры	-
5	Площадь территорий сельскохозяйственного использования	-
6	Площадь лесов и кустарников	-
7	Площадь, занятая под водой	-
8	Прочие территории	3,23

Таким образом, площадь территории в границах проектирования по обмеру чертежа составит 25,31 га, из них жилая застройка займет 18,41 га (72,74 %).

Строительство новых жилых домов планируется на территории сельскохозяйственного использования.

9 Мероприятия по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне:

9.1 Основной задачей гражданской обороны является предупреждение или снижение возможных потерь и разрушений в результате аварий, катастроф, стихийных бедствий, обеспечение устойчивого функционирования жилого образования, создание оптимальных условий для восстановления нарушения производства.

Это достигается благодаря следующим планировочным и организационным решениям:

- организация жилых территорий в виде небольших компактных кварталов;
- зонирование дворовых территорий по назначению (для детского отдыха и отдыха взрослых, для хозяйственных нужд, для занятий спортом детей и взрослых);
- плотность населения, не превышающая нормативные параметры;
- планировка проездов, позволяющая подъехать к зданиям как минимум с двух сторон для организации пожаротушения;
- наличие открытых пространств в виде зеленых насаждений, участков детских школьных и дошкольных учреждений, создающих противопожарные разрывы;
- наличие двух выездов на внешнюю автомагистраль;
- организация маршрутов общественного транспорта с хорошей пешеходной доступностью;
- оснащение застройки всеми видами инженерного оборудования, в том числе централизованным водоснабжением и водоотведением.

9.2 Планировочные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности включают:

- обеспечение противопожарных разрывов между зданиями;
- обеспечение подъезда к каждому зданию и сооружению;
- устройство проездов и тротуаров шириной и конструкцией покрытия, допускающих проезд пожарной техники;



- устройство площадок различного назначения, озелененных участков, пешеходных путей, проездов, являющихся противопожарными разрывами.

9.3 В целях уменьшения возможных последствий производственных аварий, катастроф, стихийных бедствий, в зависимости от их вида и характера производства проводятся дополнительные мероприятия:

- на взрывоопасных и пожароопасных объектах;
- по защите населения от наводнений в период паводков и половодья;
- по защите от сильных ветров и метелей;
- по повышению противопожарной устойчивости лесов, профилактике лесных и торфяных пожаров;
- профилактические, противоэпидемиологические, противозооотические, противозифитотические мероприятия.

В г. Бородино находится 4 объекта, имеющие стационарные источники загрязнения атмосферного воздуха.

9.4 Оповещение населения об угрозе возникновения чрезвычайной ситуации природного и экологического характера осуществляется путем передачи соответствующих сообщений по городскому радио и телевидению от имени учреждений и организаций, непосредственно осуществляющих наблюдение и контроль.

## 2 Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 2.1 – Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
1.1	Площадь территории проектирования, всего	га	25,31	25,31
	в том числе:			
1.1.1	жилые зоны	га	-	18,41
	в том числе:			
1.1.1.1	многоэтажная застройка	га %	-	-
1.1.1.2	среднеэтажная застройка	га %	-	1,54 6,08
1.1.1.3	малоэтажная застройка	га %	-	-
1.1.1.4	индивидуальная застройка	га %	-	16,87 66,65
1.1.2	общественно-деловые зоны	га %	-	0,86 3,40
1.1.3	производственные зоны	га %	-	-
1.1.4	зоны транспортной и инженерной инфраструктур	га %	-	-
1.1.5	рекреационные зоны	га %	-	0,48 1,90
1.1.6	зоны сельскохозяйственного использования	га %	25,31 100,0	- -
1.1.7	под лесами	га %	-	-
1.1.8	под водой	га %	-	-
1.1.9	зоны специального назначения	га %	-	-
1.1.10	режимные зоны	га %	-	-
1.1.11	иные зоны	га %	-	3,23 12,76
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Общая численность населения	чел.	-	1560

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв. м/ чел.	-	-
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2-3
3.3	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв. м	-	23,43
3.3.1	многоэтажная застройка	тыс. кв. м	-	-
		%		
3.3.2	среднеэтажная застройка	тыс. кв. м	-	7,10
		%		
3.3.3	индивидуальная застройка	тыс. кв. м	-	16,33
		%		
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда	тыс. кв. м	-	-
		% от общего объема убыли жилищного фонда		
		кол-во домов	-	-
	в том числе:			
3.4.1	по техническому состоянию	тыс. кв. м	-	-
		%		
		кол-во домов	-	-
3.4.2	по реконструкции	тыс. кв. м	-	-
		%		
		кол-во домов	-	-
3.4.3	по другим причинам	тыс. кв. м	-	-
		%		
		кол-во домов	-	-
3.5	Общий объем существующего сохраняемого жилищного фонда	тыс. кв. м	-	-
		% от общего объема существующе го жилищного фонда		
		кол-во домов	-	-
3.6	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. кв. м	-	23,43
		% от общего объема нового жилищного фонда	-	100,0

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
	в том числе:			
3.6.1	по техническому состоянию	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.6.2	по реконструкции	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.6.3	по другим причинам	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.7	Из общего объема нового жилищного строительства размещается:			
3.7.1	на свободной территории	тыс. кв. м	-	23,43
		%	-	100,0
3.7.2	за счет реконструкции существующей застройки	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.8.	Обеспеченность жилищного фонда инженерной инфраструктурой:			
3.8.1	электроснабжением	%	-	100,0
3.8.2	газоснабжением (централизованным)	%	-	-
3.8.3	теплоснабжением (централизованным)	%	-	100,0
3.8.4	связью	%	-	100,0
3.8.5	водоснабжением (централизованным)	%	-	100,0
3.8.6	водоотведением (централизованным)	%	-	100,0
4	<b>КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>			
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения:			
4.1.1	детские дошкольные учреждения	мест	-	190
4.1.2	общеобразовательные школы	учащихся	-	-
4.1.3	учреждения дополнительного образования	мест	-	-
4.1.4	учреждения начального и среднего профессионального образования	объект	-	-
4.2	Объекты здравоохранения и социального обеспечения:		-	-
4.2.1	стационары всех типов	коек	-	-
4.2.2	амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	-	-
4.2.3	станции скорой помощи	автомобиль	-	-
4.2.4	Лабораторный корпус	объект	-	-
4.2.5	ФАП	объект	-	-

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
4.2.6	дома-интернаты	мест	-	-
4.2.7	специальные жилые дома	мест	-	-
4.3	Спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты		-	-
4.3.1	Стадион	кв. м площади пола	-	-
4.3.2	бассейны	кв. м зеркала воды	-	-
4.4	Объекты культурно-досугового назначения			
4.4.1	Дом культуры	мест	-	-
4.4.2	библиотеки	тыс. экз.	-	-
4.5	Объекты торгового назначения			
4.5.1	магазины	объект	-	3
4.5.2	торговые центры	кв. м торговой площади	-	-
4.6	Объекты общественного питания			
4.6.1	объекты общественного питания	мест	-	-
4.7	Организации, предоставляющие услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства		-	-
	в том числе по видам деятельности:			
	Управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах		-	-
4.7.1	количество организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах	ед.	-	-
	Производство товаров, оказание услуг по электро-, газо-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, очистке сточных вод и эксплуатации объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов		-	-
4.7.2	количество организаций коммунального комплекса, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по электро-, газо-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, очистке сточных вод и эксплуатации объектов, используемых для утилизации (захоронения) ТБО	ед.	-	-

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
	Гостиничное хозяйство			
4.7.3	количество гостиниц	ед.	-	-
4.7.4	количество мест в гостиницах	ед.	-	-
	Банно-прачечное хозяйство			
4.7.5	количество бань	ед.	-	-
4.7.6	количество прачечных	ед.	-	-
4.7.7	количество химчисток	ед.	-	-
	производительность	кг/в смену	-	-
4.7.8	Ритуальные услуги			
	количество организаций, оказывающих ритуальные услуги	ед.	-	-
4.7.9	Дорожно-мостовое хозяйство			
	количество организаций	ед.	-	-
4.7.10	Механизированная уборка территорий и озеленение			
	количество организаций	ед.	-	-
4.8	Объекты связи и финансового обслуживания			
4.8.1	отделения связи (почта, телефон, телеграф)	объект	-	-
4.8.2	отделения Сбербанка	операционное место	-	-
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
5.1	протяженность улично-дорожной сети	км/га	-	6,64/2,33
5.2	протяженность автомобильных дорог муниципального значения вне поселений	км/га	-	-
5.3	из общей протяженности улиц и дорог, не удовлетворяющие пропускной способности	%	-	-
5.4	обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомобилей/ тыс. жителей	-	-
5.5	норма обеспеченности гаражами	машино-мест	-	-
5.6	норма обеспеченности парковочными местами	машино-мест	-	-
5.7	количество мест в индивидуальных гаражах	машино-мест	-	-
5.8	количество мест в многоуровневых гаражах	машино-мест	-	-
5.9	количество парковочных мест на открытых автостоянках	машино-мест	-	79
5.10	количество парковочных мест в подземных автостоянках	машино-мест	-	-

Окончание таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2013 год	Расчетный срок на 2020 год
1	2	3	4	5
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	водопотребление			
	- всего	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,54
	в том числе:		-	
	- на хозяйственно-питьевые нужды	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,54
	- на производственные нужды	тыс. куб. м/ в сутки	-	-
6.1.2	среднесуточное водопотребление на 1 человека	л/в сутки на чел.	-	14,55
	в том числе			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	л/в сутки на чел.	-	14,55
6.1.3	протяженность сетей	км	-	6,35
6.2	Канализация		-	-
6.2.1	общее поступление сточных вод			
	- всего	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,54
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,54
	в производственные сточные воды	тыс. куб. м/ в сутки	-	-
6.2.2	протяженность сетей	км	-	3,88
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	потребность в электроэнергии			
	- всего	млн. кВт ч/ в год	-	2,33
	в том числе:		-	
	- на производственные нужды	млн. кВт ч/ в год	-	-
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. кВт ч/ в год	-	0,215
6.3.2	протяженность сетей	км	-	0,82
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	тепловые нагрузки - всего	Гкал/час	-	3,30
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	Гкал/час	-	3,30
	- на производственные нужды	Гкал/час	-	-
6.4.2	протяженность сетей	км	-	1,75
6.5	Связь			
6.5.1	Протяженность сетей	км	-	5,33
6.5.2	обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	тел./1000 чел.	-	468