

ГОССТРОЙ РОССИИ
Государственное унитарное предприятие
научно-исследовательский и проектный институт по разработке
генеральных планов и проектов застройки городов

Арх.№ _____
Экз.№ _____

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДА УСТЬ-ИЛИМСКА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(КОРРЕКТИРОВКА)

Пояснительная записка
1596-3-ПЗ

КНИГА 3.

5. Программа первоочередных мероприятий.

Директор института
канд.технических наук

А.Д.Лаппо

Главный архитектор института
доктор архитектуры

С.Д.Митягин

Главный инженер

А.Г.Петров

Главный архитектор проекта

В.В.Прокопьева

Санкт-Петербург,
2004 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

А. Текстовые материалы.

Книга 1.

1. Современное состояние, анализ реализации генерального плана и предпосылки развития города.
2. Комплексная градоэкологическая оценка и мероприятия по поддержанию экологического равновесия.

Книга 2.

3. Обоснование принципиальных направлений градостроительного развития.
4. Проектное решение.

Книга 3.

5. Программа первоочередных мероприятий.

Книга 4.

6. Основные положения генерального плана.
7. Техничко-экономические показатели.

Книга 5.

Приложения.

Б. Графические материалы

1. Опорный план (план современного использования территории по состоянию на 01.07.2003 г.).
2. Схема комплексной оценки территории.
3. Основной чертеж генерального плана.
4. Схема зонирования территории.
5. Схема транспортной инфраструктуры.
6. Схема инженерной инфраструктуры.
 - 6.1. Схема энергоснабжения и устройства связи.
 - 6.2. Схема водоснабжения и водоотведения.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	
1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА, ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ	
1.1. Историческая справка	
1.2. Климатическая справка	
1.3. Естественная растительность	
1.4. Современное использование территории	
1.5. Анализ реализации генерального плана	
1.6. Социально-экономическая оценка	
1.6.1. Население	
1.6.2. Жилой фонд	
1.6.3. Культурно-бытовое обслуживание	
1.7. Градостроительная оценка	
1.7.1. Ландшафтная оценка	
1.7.2. Зеленый фонд города	
1.7.3. Сравнительная оценка	
1.8. Состояние транспортной инфраструктуры	
1.8.1. Внешний транспорт	
1.8.2. Улично-дорожная сеть	
1.8.3. Городской транспорт	
1.9. Инженерное обеспечение	
1.9.1. Водоснабжение и водоотведение	
1.9.2. Теплоснабжение	
1.9.3. Электроснабжение	
1.9.4. Устройства связи	
1.9.5. Санитарная очистка	
2. КОМПЛЕКСНАЯ ГРАДОЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО РАВНОВЕСИЯ	
2.1. Природные условия и ресурсы	
2.1.1. Климатическая характеристика	
2.1.2. Рельеф	
2.1.3. Геологическое строение	
2.1.4. Гидрогеологические условия	
2.1.5. Физико-геологические процессы	
2.1.6. Инженерно-геологические условия	
2.1.7. Полезные ископаемые	
2.1.8. Почвы	
2.1.9. Гидрологическая характеристика	
2.2. Экологическое состояние	
2.2.1. Атмосферный воздух	
2.2.2. Поверхностные воды	
2.2.3. Подземные воды	
2.2.4. Почвы	
2.2.5. Физическое загрязнение	
2.3. Территориальные ограничения градостроительной деятельности	
2.3.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы	

2.3.2. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	
2.3.3. Санитарно-защитные зоны предприятия	
2.3.4. Округ горно-санитарной охраны месторождения минеральных лечебных вод	
2.3.5. Особо охраняемые природные территории	
2.3.6. Инженерно-геологические ограничения	
2.3.7. Зоны залегания полезных ископаемых	
2.4. Градоэкологические проблемы и рекомендации	
3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЦИПАЛЬНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	
4. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ	
4.1. Экономическое обоснование	
4.1.1. Экономическая база. Численность населения	
4.1.2. Жилой фонд	
4.1.3. Культурно-бытовое обслуживание	
4.2. Функциональное зонирование территории	
4.3. Территориально-планировочное развитие	
4.4. Стратегия формирования пространств общественного назначения	
4.4.1. Архитектурно-планировочное решение	
4.4.2. Формирование экологического каркаса	
4.5. Регламентное зонирование	
4.6. Транспортная инфраструктура	
4.6.1. Внешний транспорт	
4.6.2. Улично-дорожная сеть	
4.6.3. Городской транспорт	
4.7. Инженерная инфраструктура	
4.7.1. Водоснабжение и водоотведение	
4.7.2. Теплоснабжение	
4.7.3. Электроснабжение	
4.7.4. Устройства связи	
4.8. Санитарная очистка города	
4.9. Инженерная подготовка территории, ИТМ ГО и ЧС	
4.10. Озеленение	
4.11. Пригородная зона	
4.12. Предложение по городской черте	
4.13. Техничко-экономические показатели	
5. ПРОГРАММА ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ	
6. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА. ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	

Введение.

Генеральный план города Усть-Илимска определяет направление территориального развития, функциональное значение территории, строительное зонирование, принципиальные решения социально-экономической и планировочной структуры города, решения по транспортному обслуживанию, инженерному обеспечению, благоустройству и инженерной подготовке территории в комплексе с мероприятиями по охране окружающей среды.

В настоящем разделе отражены вопросы развития городской структуры, касающиеся 1 очереди строительства.

Программа 1 очереди строительства.

Генеральным планом (корректировка 2004 г.) определена численность населения на 2010 год (первая очередь строительства) – 108 тыс. человек.

Территориальное развитие за границей городской черты не предусматривается. Селитебная зона развивается на правом берегу в пределах функционального зонирования, определенного генеральным планом 1973 г. Левобережный район развивается за счет реконструкции и планировочной реорганизации территории.

Программа первоочередного строительства.

Ведущим принципом программы первоочередного строительства является формирование полноценной среды обитания при развитии всех функциональных зон.

Новое жилищное строительство осуществляется за счет строительства различных типов жилья:

капитальной многоэтажной застройки в районе ул. Дружбы Народов и в микрорайоне № 10;

высокоплотной малоэтажной застройки в микрорайонах 11, 12, 14, в Прибрежном жилом районе и в левобережном районе в условиях реконструкции;

коттеджной жилой застройки в микрорайонах 14, 15, в Прибрежном районе и в Левобережном со сносом малоценной застройки.

Развитие структуры общественных пространств осуществляется за счет строительства в Прибрежном парке объектов спортивно-развлекательного комплекса и по ул. Мира от ул. Г. Димитрова до южной границы городского центра.

Формирование ул. Дружбы Народов связывается с постепенным наращиванием частного капитала и поэтапного преобразования территории будущих полифункциональных центров.

Жилой фонд.

Объемы нового жилищного строительства при пропорциональном вводе жилья за период расчетного к концу 1 очереди составят около 320 тыс.м² общей площади.

Существующий сохраняемый жилой фонд за вычетом сноса (15 тыс.м² общей площади ветхого жилья в левобережной части города) составит:

$$1800 \text{ тыс.м}^2 - 15 \text{ тыс.м}^2 = 1785 \text{ тыс.м}^2$$

Таким образом, общее количество жилого фонда на конец 1 очереди ожидается в размере: $1785 \text{ тыс.м}^2 + 320 \text{ тыс.м}^2 = 2105 \text{ тыс.м}^2$ или 19,5 м² общей площади на 1 жителя.

Распределение жилого фонда нового строительства 1 очереди по районам и типам застройки представлено ниже.

Таблица № 1.

Распределение объемов нового жилищного строительства по районам и типам застройки

Местоположение	Тип застройки	Общая площадь, тыс.м ²	Количество участков, ед.	Население, тыс.чел.
Правый берег				
1. Прибрежная зона	Малозэтажная высокоплотная	70	-	3,5
	Коттеджная	70	380	1,3
2. IV жилой район	Многоэтажная высокоплотная	85	-	4,4
	Малозэтажная высокоплотная	70		3,5
	Коттеджная	25	130	0,4
Итого:		320	510	13,1

Как видно из таблицы на 1 очередь новое жилищное строительство предполагается разместить в прибрежной зоне и IV жилом районе правобережной части города.

Новое жилищное строительство представлено тремя типами:

1. **Многоэтажная** высокоплотная застройка – 85 тыс.м² или 26% общего объема строительства.
2. **Малоэтажная** высокоплотная застройка – 140 тыс.м² или 44% нового строительства.
3. **Коттеджная** – 95 тыс.м² (510 участков) – 30% общего объема нового строительства.

На 1 очередь предлагается построить:

1. Объекты общегородского значения:

- лыжно-спортивную базу;
- детский спортивно-оздоровительный комплекс (аквапарк);
- крытую спортивную арену;
- развлекательный центр.

2. Объекты микрорайонного значения: школы, детские дошкольные учреждения и другие объекты первичного обслуживания для нормативного обеспечения районов нового жилищного строительства.

Ориентировочная кубатура учреждений обслуживания нового строительства 1 очереди составит 270 тыс.м³.

Ориентировочная стоимость 1 очереди.

Ориентировочная стоимость строительства 1 очереди определяется по укрупненным показателям. Данные по стоимости 1 м² общей площади жилых домов (в среднем) в размере 20 тыс.рублей представлены Заказчиком.

Удельные затраты на строительство учреждений обслуживания приведены и стоимости 1 м² общей площади и принимаются с учетом оборудования в размере 10 тыс.руб.за 1 м³.

Структура затрат на строительство жилых, общественных зданий, инженерное оборудование, дорожное строительство принимается по рекомендациям «Справочника проектировщика. Градостроительство».

Ориентировочная стоимость строительства 1 очереди

Виды затрат	Объем строительства	Стоимость единицы измерений, тыс.руб.	Стоимость строительства, млн.руб.	Стоимость строительства на 1 жителя тыс.руб.
1. Жилищное строительство	320 тыс.м ² общей площади	20	6400	59,3
2. Культурно-бытовое строительство	270 тыс.м ³	10	2700	25,0
3. Инженерное оборудование, благоустройство, дорожное строительство	-	25% от суммы п.п.1 и 2	2275	21,0
Итого:	-	-	11375	105,3

Первоочередные мероприятия связаны с упорядочением промрайонов, расположенных на берегах Ангары в нижнем бьефе и с формированием рекреационных, торгово-развлекательных комплексов на территории рекреационных зон приближенной к жилой застройке.

Комплекс мероприятий направлен на реорганизацию застройки в левобережном районе в связи со сносом ветхих строений.

Становится актуальным разработка специальных программ по модернизации жилого фонда и инженерных систем.

Градэкологические мероприятия по охране окружающей среды.

В генеральном плане рассматриваются градэкологические мероприятия, направленные на улучшение санитарно-экологического состояния городской среды градостроительными методами.

Первоочередные мероприятия касаются приведения в соответствие с действующими нормативно-законодательными документами и санитарно-гигиеническими нормами градостроительного использования территории.

Реализация всех градэкологических мероприятий должна начинаться в первую очередь, фактическое проведение мероприятий будет зависеть от объемов финансирования.

Архитектурно-планировочные решения первой очереди строительства приняты с учетом предлагаемых градозоологических мероприятий.

Градостроительные программы

Градостроительные программы, связанные с первой очередью строительства сводятся к следующему:

1. Разработка проекта планировки и застройки Ш жилого района.
2. Разработка проекта планировки и застройки 1У жилого района.
3. Обоснование номенклатуры объектов городского центра и разработка проекта планировки и застройки центральной части города.
4. Корректировка проекта Прибрежного парка.
5. Разработка планировочной реорганизации Левобережного района.
6. Разработка проекта упорядочения прибрежного правобережного коммунально-промышленного района.
7. Разработка проекта реконструкции и застройки ул. Дружбы Народов.
8. Разработка городской программы жилищного строительства.
9. Разработка концепции формирования, а также развития строительного комплекса города с целью включения программы жилищного строительства и перспективной модернизации существующего жилого фонда.
10. Разработка программы поэтапной ликвидации ветхого жилого фонда.
11. Разработка «Схем развития и модернизации инженерных систем города».
12. Разработка «Схема санитарной очистки города» на основе прогрессивных методов утилизации бытовых и промышленных отходов.
13. Мониторинг реализации генерального плана, составление дежурного плана города.
14. Разработка «Схемы ценностного зонирования города».
15. Разработка регламентного плана города и правил застройки.
16. Обоснование и разработка мероприятий по защите города от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Технико-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Един. изм.	Современное состояние 2003 г.	1 очередь стр-ва 2010 г.	Расчетный срок 2020 г.
1	Территория				
1.1.	Общая площадь земель в пределах городской черты	га/м² на чел.	22676/2127	-	22676/2061
1.1.1.	Земли, вовлеченные в градостроительную деятельность	га/%	438219,3	-	5200/22,9
	в том числе территории:				
	жилых зон, из них:	га/% от вовлеченных земель	1146/26		1822/35
	- многоэтажная застройка	га	436		452
	- малоэтажная высокоплотная и разреженная застройка	га	113		359
	- коттеджная застройка	га	89		492
	- коттеджная усадебная застройка	га	-		170
	- индивидуальная усадебная застройка	га	508		176
	- резерв жилых зон	га	-		173
	- зоны инженерной и транспортной (подъездные пути, внешний транспорт) инфраструктура	га/%	309/7		309/6
	- общественно-деловых зон	га/%	211/5		251/5
	- производственных зон	га/%	2017/45		2017/38
	- зон сельскохозяйственного использования	га/%	695/16		797/15
	- предприятия, занимающиеся сельскохозяйственным производством	га	92		92
	- садоводческие объединения и индивидуальные садоводства	га	253		355
	- огороднические объединения и индивидуальные огородники	га	217		217

	- дачные объединения	га	133		133
	- рекреационные зоны	га	4/1		4/1
1.1.2.	Земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность	га/%	18294/80,7		17476/77,1
1.2.	Из общей площади земель территории общего пользования из них	га			
	- зеленые насаждения общего пользования	га	160		292
	- улицы, дороги, проезды, площади (в жилой и общественно-деловой зонах)	га	150		225
1.3.	Из общего количества земель города:				
	- земли в государственной и муниципальной собственности	га	22407	22407	22407
	- земли в собственности юридических лиц	га	249	249	249
	- земли в собственности граждан	га	20	20	20
2	Население				
2.1.	Численность населения с учетом пос. Железнодорожный и Невон	тыс.чел.	118,6	120	122
	В том числе: собственно города	«-»	106,6	108	110
2.2.	Возрастная структура населения	%	100,0	100,0	100,0
	- 0-6 лет	%	6,6	6,6	6,6
	- 7-15 лет	%	13,2	13,2	13,2
	- население в трудоспособном возрасте	%	69,5	69,5	69,5
	- население старше трудоспособного возраста	%	10,7	10,7	10,7
2.3.	Коэффициент семейности	ед.	3,5	3,5	3,5
3.	Жилищный фонд в том числе:				
3.1.	Жилищный фонд всего	тыс.м ² общей площади	1800	2105	2640
	- существующий сохраняемый	«-»	-	1785	1775

	- новое строительство	«-»	-	320	865
3.2.	Снос жилого фонда за период	«-»	-	15	25
3.3.	Средняя обеспеченность населения жилым фондом	м²/чел.	17,0	19,5	24,0
4	Культурно-бытовое обслуживание				
	Учреждения культурно-бытового обслуживания нового строительства (для графы «Современное состояние» - существующие емкости):				
	- детские дошкольные учреждения	мест	5310	В районах нового стр-ва	2390
	- общеобразовательные школы	мест	19030	В объемах необходимых для обеспечения районов нового строительства	
	- больницы	коек	1115	-	435
	- поликлиники	пос/см	2420	-	1430
	- предприятия торговли	м² торг.площ.	32769	В объемах необходимых для обеспечения нового жилищного строительства	
	- предприятия общественного питания	мест	7659	«-»	«-»
	- предприятия бытового обслуживания	раб.мест	638	-	397
	- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м²	-	-	8800
	- спортивные залы	м² пола	3824	2000	5376
	- крытые бассейны	м² зеркала воды	710	2165	2165
	- помещения для культурно-массовой и любительской деятельности	м²	-	-	6600
	- клубы	мест	2250	2000	6550
	- кинотеатры	мест	276		2599
	- библиотеки	тыс.том	285,9	-	187,1
	- прачечные	кг/см	250	-	12950
	- химчистки	кг/см	410	-	844
	- гостиницы	мест	131	-	559

5.	Транспортная инфраструктура				
5.1.	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта:				
	Трамвай	км двойного пути	14,5	14,5	14,5
	Автобус	км	33,0	36,5	48,0
5.2.	Протяженность магистральных улиц и дорог, всего	км	59	67,5	90,5
	в том числе:				
	- магистральных дорог регулируемого движения	км	37	38	54
	- магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения	км	7	10	10
	- магистральных улиц районного значения	км	15	19,5	26,5
5.3.	Плотность сети линий наземного пассажирского транспорта в пределах застроенной территории	км/км²	2,2	2,3	2,5
5.4.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей)	автомобилей	176	200	250
6	Инженерное оборудование				
6.1.	Водоснабжение				
6.1.1.	Водопотребление – всего	тыс.м³/сут.	46,8 32,1	44,9 24,4	50,5 21,7
	в том числе:				
	- на хозяйственно-питьевые нужды	«-»	-	31,9 17,4	36,5 13,7
	- на производственные нужды	«-»	-	13,0 7,0	14,0 8,0
6.1.2.	Вторичное использование воды	%	-	-	-
6.1.3.	Производительность водозаборных сооружений	тыс.м³/сут.	55,8 32,1	44,9 24,4	50,5 21,7
	в том числе	«-»	9,0	-	-

	водозаборов подземных вод		12,1		
6.1.4.	Среднесуточное водопотребление на 1 человека	л/сут.на чел.	<u>730</u> 750	<u>640</u> 640	<u>630</u> 720
	В том числе на хозяйственно-питьевые нужды	«-»	-	<u>455</u> 455	<u>455</u> 455
6.1.5.	Протяженность сетей	км	<u>130,5</u> 74,3	<u>137</u> 80	<u>145</u> 85
6.2.	Канализация				
6.2.1.	Общее поступление сточных вод – всего	тыс.м³/сут.	<u>36,0</u> 17,8	<u>26,6</u> 15,1	<u>30,3</u> 12,2
	в том числе:				
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	«-»	<u>36,0</u> 17,2	<u>26,5</u> 14,4	<u>30,2</u> 11,4
	- производственные сточные воды	«-»	<u>0,04</u> 0,6	<u>0,05</u> 0,7	<u>0,06</u> 0,8
6.2.2.	Производительность очистных сооружений канализации	«-»	<u>36,0</u> 17,8	<u>26,7</u> 15,1	<u>30,3</u> 12,2
6.2.3.	Протяженность сетей	км	<u>95,5</u> 47,9	<u>103</u> 55	<u>110</u> 60
	Числитель – правый берег, знаменатель – левый берег				
6.3.	Электроснабжение				
6.3.1	Потребность в электроэнергии – всего	млн.квт. час.год	567	767	821
	в том числе:				
	- на производственные нужды	«-»	418	590	620
	- на коммунально-бытовые нужды	«-»	149	214	251
6.3.2.	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	квт.час	5433	5462	5636
	в том числе на коммунально-бытовые нужды	«-»	1406	1981	2282
6.3.3.	Источники покрытия электронагрузок:	мВт			
	Усть-Илимская ТЭЦ	«-»	565	565	565
	Усть-Илимская ГЭС	«-»	3840	3840	3840
6.3.4.	Протяженность сетей	км	45	45	45
6.4.	Теплоснабжение				
6.4.1.	Потребление тепла на ЖКС	млн.Гкал/год	870	970	1115
6.4.2.	Производительность централиз. источников теплоснабжения всего:	Гкал/час	1854	1854	1854
	в т.ч. ТЭЦ	«-»	1550	1550	1550
	котельные	«-»	304	304	304

6.4.3.	Производительность локальных источников	«-»	Н/д	30	35
6.4.4.	Протяженность сетей	км	43	47	50
6.5.	Связь				
6.5.1.	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	100	100
6.5.2.	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	93	100	100
6.6.	Инженерная подготовка территории				
6.6.1.	Защита территории от затопления:				
	-площадь	га	-	37,5	951,4
	- протяженность защитных сооружений	км	-	1,6	7,5
	- намыв и подсыпка	млн.м ³	-	0,16	0,75
7	Ритуальное обслуживание населения				
7.1.	Общее количество кладбищ	га	12	20	37
8	Охрана природы и рациональное природопользование				
8.1.	Объем выбросов вредных веществ в атмосферный воздух	тыс.т/год	38,2	-	-
8.2.	Общий объем сброса загрязненных вод	млн.куб. м./год	167,1	-	-
8.3.	Индекс загрязнения атмосферы		8,83	-	-
8.4.	Индекс загрязнения поверхностных вод		1,55-2,25	-	-
8.5.	Территории с уровнем шума свыше 65 дБа	га	40	-	-
8.6.	Население, проживающее в санитарно-защитных зонах	тыс.чел.	5,4	-	-
9	Ориентировочный объем инвестиций на 1 очередь строительства				
9.1.	Ориентировочная стоимость строительства 1 очереди	млн.руб.	-	11375	-

	в том числе:				
	- жилищное строительство	«-»	-	6400	-
	- культурно-бытовое строительство	«-»	-	2700	-
	- инженерное оборудование, благоустройство, дорожное строительство	«-»	-	2275	-
9.2.	Стоимость строительства на 1 жителя	тыс.руб/чел.	-	105,3	-
9.3.	Стоимость строительства на 1 м ² общей площади нового строительства	тыс.руб/м² общей площади	-	35,5	