

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
«КРАСНОЯРСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

Шифр: 9850-06

Заказчик: ОКС и ЖКХ Администрации г. Сосновоборск

Объект: ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН г. СОСНОВОБОРСКА

ТОМ I

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Директор

И.И. Орлов

Главный инженер

Ю.И. Кучеренко

Главный архитектор проекта

Т.П. Лисиенко

г. Красноярск
2008 г.

Проект разработан коллективом мастерской градостроительного проектирования № 1

Начальник МГП-1

Т.П. Лисиенко

Архитектурная часть:

Зав. группой

О.Ю. Шильдина

Экономическая часть:

Зав. группой

А.В. Рудакова

Гл. специалист

З.А. Бахова

Зав. группой

О.В. Конопченко

Транспорт:

Гл. специалист

Л.М. Резвых

Инженер I категории

И.Г. Милашкин

Охрана окружающей среды:

Гл. специалист

Н.И. Васильева

Вед. инженер

Л.В. Шляхова

Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Гл. специалист

Л.М. Резвых

Инженер I категории

И.Г. Милашкин

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям (ИТМ ГО и ЧС)

Зав. группой

П.А. Марченков

Выпуск проекта и компьютерная графика:

Зам. начальника МГП-1

Л.Г. Устинова

Зав. группой

О.Ю. Шильдина

Зав. группой

О.В. Конопченко

Состав проекта:

А. Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Масштаб	№ листа	Инвентарный номер
1	Ситуационная схема. Схема расположения города в системе края	М 1:40 000	1	17/4499 сп
2	План современного использования территории (опорный план)	М 1:10 000	2	17/4500 сп
3	Схема планировочных ограничений. Схема комплексной оценки территории	М 1:10 000	3	17/4501 сп
4	Генеральный план (основной чертеж)	М 1:5 000	4	17/4502 сп
5	Схема вертикальной планировки	М 1: 10 000	5	17/4503 сп
6	Схема инженерной подготовки	М 1:10 000	6	17/4504 сп
7	Схема магистралей и транспорта	М 1:10 000	7	17/4505 сп
8	Схема инженерной инфраструктуры	М 1:10 000	8	17/4765 сп
9	Схема ИТМ ГО ЧС. Размещение прилегающих территорий.	М 1:40 000	9	17/4762 сп
10	ИТМ ГО ЧС. Проектный план.	М 1:10 000	10	17/4763 сп
11	Схема размещения границ землепользователей	М 1:10 000	11	17/4506 сп

Б. Альбом графических материалов

В. Текстовые материалы:

ТОМ I – Архитектурно-планировочное решение

инв. № 17/4507

ТОМ II – Приложения

инв. № 17/4508

ТОМ III – Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по чрезвычайным ситуациям (ИТМ ГО и ЧС)

инв. № 17/4764 сп

ТОМ IV – Инженерная инфраструктура

инв. № 17/4766 сп

СД диск – электронная версия (JPEG)

инв. № 88 д сп

СД диск – материалы для печати

СОДЕРЖАНИЕ ТОМ I

ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА I. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ	7
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	7
Раздел 1. Цели и задачи генерального плана	7
Раздел 2. Перечень мероприятий по территориальному	8
планированию	8
ГЛАВА II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	15
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	15
Раздел 1. Анализ состояния территории, проблем и направлений ее	
комплексного развития, обоснование вариантов решения задач	
территориального планирования	15
Часть I. Природные условия	16
1.1 Климатические условия	16
1.2. Гидрологические условия	18
1.3. Инженерно-геологические условия	21
1.4. Гидрогеологические условия	23
1.5. Недра	23
Часть II. Градостроительная оценка района размещения города.	24
2.1 Ситуационные факторы.	24
2.2 Ресурсные возможности	25
Часть III. Характеристика современного состояния и условия развития города.	28
3.1 Общие сведения о муниципальном образовании.	28
3.2 Анализ реализации предшествующего генерального плана города.	29
3.3. Современная планировочная ситуация и характеристика застройки.	32
3.4. Жилищный фонд	33
3.5. Учреждения культурно-бытового и коммунального обслуживания	36
Часть IV. Экономическая база развития города Ошибка! Закладка не определена.	
4.1 Промышленность. Ошибка! Закладка не определена.	
4.2 Сельскохозяйственные организации и предприятия. Ошибка! Закладка не	
определена.	
4.3 Строительные организации. Ошибка! Закладка не определена.	
4.4 Внешний транспорт и связь. Ошибка! Закладка не определена.	
4.5 Средние специальные учебные заведения. Ошибка! Закладка не определена.	
4.6. Прочие виды производственной деятельности и резерв градообразующих	
кадров. Ошибка! Закладка не определена.	
4.7. Обслуживающие отрасли	Ошибка! Закладка не определена.
4.8. Расчет проектной численности населения. ... Ошибка! Закладка не определена.	
Часть V. Проектная организация территории ... Ошибка! Закладка не определена.	
5.1. Основные направления территориального развития города.. Ошибка! Закладка	
не определена.	
5.2. Предложения по архитектурно-планировочной организации территории города	
..... Ошибка! Закладка не определена.	
5.3 Планировочная организация производственных территорий. Ошибка! Закладка	
не определена.	
5.4. Коммунально-складские территории	Ошибка! Закладка не определена.
5.5. Озеленение	Ошибка! Закладка не определена.

- 5.6. Жилищный фонд и расселение..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 5.7 Организация культурно-бытового обслуживания населения . **Ошибка! Закладка не определена.**
- 5.8 Организация отдыха населения..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 5.9 Охрана объектов культурного наследия и памятников. **Ошибка! Закладка не определена.**
- Часть VI. Инженерная подготовка территории** **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.1. Вертикальная планировка **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.2. Организация поверхностного стока..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.3. Благоустройство русла р. Есауловка. **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.4. Благоустройство береговой полосы р. Есауловка. **Ошибка! Закладка не определена.**
- Часть VII. Транспорт и улично-дорожная сеть.** **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.1. Внешний транспорт. **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.2. Городской транспорт..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 6.3. Инженерно - транспортные сооружения. **Ошибка! Закладка не определена.**
- Часть VIII. Городские земли и их использование**..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 8.1. Земли муниципального образования и их использование. **Ошибка! Закладка не определена.**
- 8.2. Баланс территорий **Ошибка! Закладка не определена.**
- Часть IX. Первая очередь строительства** **Ошибка! Закладка не определена.**
- 9.1 Жилищное строительство **Ошибка! Закладка не определена.**
- 9.2 Культурно-бытовое строительство **Ошибка! Закладка не определена.**
- Часть X. Мероприятия по охране окружающей среды.**..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.1. Характеристика площадки строительства..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.2. Характеристика существующего состояния окружающей среды **Ошибка! Закладка не определена.**
- Закладка не определена.**
- 10.3. Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов
..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.3.1. Краткая характеристика земель..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.3.2. Воздействие объекта на территорию **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.3.3. Охрана земель при реализации проектных решений **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.3.4. Перечень мероприятий по охране территории и земельных ресурсов
..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.4. Мероприятия по охране воздушного бассейна от загрязнения **Ошибка! Закладка не определена.**
- Закладка не определена.**
- 10.4.1. Влияние климатических условий на состояние атмосферы..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- Закладка не определена.**
- 10.4.2. Характеристика существующего уровня загрязнения атмосферного воздуха
..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.4.3. Воздействие проектируемого объекта на атмосферу.... **Ошибка! Закладка не определена.**
- Закладка не определена.**
- 10.4.4. Мероприятия по уменьшению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу
..... **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.4.5. Мероприятия по защите от шума и ЭМИ **Ошибка! Закладка не определена.**
- 10.4.6. Мероприятия по защите от радиационного загрязнения... **Ошибка! Закладка не определена.**

10.5. Охрана поверхностных и подземных вод от.....	Ошибка! Закладка не определена.
загрязнения и истощения	Ошибка! Закладка не определена.
10.5.1. Гидрологические условия	Ошибка! Закладка не определена.
Зона санитарной охраны источника хозяйственного водоснабжения.	Ошибка! Закладка не определена.
10.5.2. Состояние и охрана поверхностных вод ..	Ошибка! Закладка не определена.
10.5.3. Воздействие проектируемого объекта на состояние поверхностных и подземных вод.....	Ошибка! Закладка не определена.
10.5.4. Перечень мероприятий по охране поверхностных и подземных вод	Ошибка! Закладка не определена.
10.6. Мероприятия по охране окружающей среды при складировании (утилизации) отходов.....	Ошибка! Закладка не определена.
10.7. Мероприятия по охране растительности.....	Ошибка! Закладка не определена.
10.8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды..	Ошибка! Закладка не определена.
Часть XI. Техничко-экономические показатели .	Ошибка! Закладка не определена.
генерального плана	Ошибка! Закладка не определена.
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	197

Введение

Настоящая работа выполнена по заказу ОКС и ЖКХ администрации г. Сосновоборска.

Генеральным планом редакции 1979 г. Предусматривалось раскрытие города селитебными территориями к реке Есауловке и создание развитой парковой зоны вдоль берега. Промышленные территории предлагалось объединить в одном промышленном районе в северо-восточном направлении. Промзона формировалась в основном на базе основного предприятия – Завода автомобильных прицепов, резервных предприятий и предприятий пищевой промышленности: хлебозавод, гормолзавод, мясокомбинат, безалкогольный и другие цеха.

Предполагалось строительство пассажирской железнодорожной станции с вокзалом, размещение автовокзала.

В связи с последними изменениями в экономике страны и края, и с изменениями границ города Сосновоборска возникла необходимость корректировки ранее выполненной документации.

В проекте учтены все изменения в области проектирования и строительства, а также даны рекомендации по созданию полноценной градостроительной среды на основе современных исследований.

Обязательными положениями генерального плана являются:

- установление зон различного функционального назначения и ограничений на использование территорий указанных зон при осуществлении градостроительной деятельности;
- предложения по установлению границ населенного пункта;
- решения по совершенствованию и развитию планировочной структуры;
- параметры развития и модернизации инженерной, транспортной, производственной, социальной инфраструктур во взаимосвязи с развитием федеральной, региональной и межселенной инфраструктур и благоустройству территорий;
- предложения по предельным размерам земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- предложения по установлению границ зон охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых природных территорий;
- меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне;
- предложения по выделению территорий резерва для развития населенного пункта
- меры по сохранению объектов историко-культурного и природного наследия;
- меры по улучшению экологической обстановки;
- первоочередные градостроительные мероприятия по реализации генерального плана, включая предложения по перечню объектов градостроительной деятельности, требующих разработки первоочередной градостроительной документации.

Реализация генерального плана осуществляется поэтапно:

- исходный год - 01.01.2007 г.
- I очередь - 2012 г.
- Расчетный срок - 2022 г.

Исходные материалы предоставлены заказчиком на момент начала работы после заключения контракта. Поскольку процесс проектирования достаточно продолжительный и реализация генерального плана рассчитана на длительный срок, исходные данные принципиально не влияют на принятые решения по определению стратегии и направления развития города.

При разработке учитывалась «Комплексная программа социально-экономического развития города Сосновоборска на период до 2017 года».

Проект разрабатывался на топооснове масштаба 1:500, 1:2000, 1:200000. Окончательно графические материалы представлены в масштабе 1:5000 и 1:10000.

Использовались существующие материалы инженерно-геологических изысканий под проекты планировок отдельных микрорайонов и объектов.

Проект выполнен в соответствии с правовыми требованиями, санитарными нормами, действующими на момент проектирования, обеспечивающими безопасное и комфортное проживание людей.

Нормативные ссылки:

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Водный кодекс РФ;
3. Лесной кодекс РФ;
4. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов;
6. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
7. СанПиН 2.4.1.1249-03 Детские дошкольные учреждения;
8. СанПиН 2.4.2.1178-02 Учреждения общего среднего образования;
9. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
10. ФЗ № 7 от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды»;
11. ФЗ № 89 от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления»;
12. ФЗ № 96 от 04.05.1999 «Об охране атмосферного воздуха»;
13. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ГЛАВА I. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Раздел 1. Цели и задачи генерального плана

Основными целями проекта генерального плана города Сосновоборска на расчетный период по 2022 год являются:

1. Реализация принципа устойчивого развития города Сосновоборска.
2. Позиционирование города Сосновоборска как территории, привлекательной для инвестиций.

Для достижения поставленных генеральным планом города Сосновоборска целей необходимо решение следующих задач:

1. Создание современной системы социально-инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Создание эффективной системы защиты от стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
3. Приведение качественной структуры жилищного фонда в соответствие с требованиями жилищного законодательства.
4. Формирование экологически чистой и комфортной градостроительной среды.
5. Формирование привлекательного для инвестиций функционального зонирования городской территории.

В соответствии с назначением документов территориального планирования, согласно Градостроительного Кодекса РФ, для проекта генерального плана муниципального образования города Сосновоборска в результате анализа исходных данных были также выделены следующие архитектурно-планировочные задачи:

- выделение площадок для развития производственной и предпринимательской деятельности на территории города;
- формирование основных культурно-административных центров города и системы микрорайонных общественно-деловых центров;
- улучшение качества жилого фонда, строительство доступного комфортного жилья;
- реконструкция и модернизация существующей застройки;
- уплотнение существующих жилых микрорайонов за счет строительства точечных домов на свободных участках;
- создание «зелёного каркаса» города с устройством бульваров и скверов.

Раздел 2. Перечень мероприятий по территориальному планированию

Планировочные мероприятия:

1. Расширение границы г. Сосновоборска дало возможность для освоения новых площадок под строительство жилья в юго-западном направлении и промышленно-коммунальной зоны в юго-восточном направлении.

2. Определение территорий основных административно-деловых центров. Ввиду невозможности расширения территории существующего административного центра, предлагается развивать новые административно-деловые центры и культурно-развлекательные комплексы в юго-восточном

направлении в микрорайонах «Ц-7», «Ц-8», «Ц-9». Площадка «Ц-4» предлагается для размещения торгового комплекса.

3. Свободные площадки на «Северо-восточной промышленно-коммунальной территории» развивать, как полигоны для развития малого и среднего предпринимательства.

4. Производственный цех ООО «Делси-С» выносится из занимаемого помещения по ул. Труда, 3-а на территорию «Северо-восточной промышленно-коммунальной площадки».

5. Перенос Автозаправочной станции, находящейся на пересечении ул. Юности и ул. Труда на «Юго-восточную промышленно-коммунальную площадку».

6. Перенос существующего спортивного комплекса «Надежда», находящегося в коммунальной зоне по ул. 9-й Пятилетки в микрорайон «Ц-6».

7. Определение территорий для жилищного строительства. После сокращения СЗЗ от «Северо-восточной промышленно-коммунальной территории» возникает возможность размещения двух участков под селитебную многоэтажную застройку по ул. Труда – Ia и IIa. При строительстве на новых территориях учитывать существующие тенденции, экономические факторы и потребности в жилищном строительстве на текущий момент, определяющие необходимость как высотной застройки (от 5 до 16 этажей), так и усадебной.

8. Предлагается рядом со строящимся XI микрорайоном малоэтажной усадебной застройки размещение еще двух XII и XIII микрорайонов с малоэтажной застройкой. Микрорайоны IX, X, XIV, XV, XVI, XX, XXI, XXII, XXIV, XXV предлагаются к застройке многоэтажными домами, с размещением всех необходимых объектов обслуживания повседневного и периодического спроса. Выход города в сторону реки Есауловка предлагается сформировать микрорайонами XIX, XXIII, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, застроенными малоэтажной усадебной застройкой. Микрорайоны XVII и XVIII, находящиеся среди лесных угодий предлагается устроить как элитный коттеджный поселок.

9. Под развитие спортивных сооружений предлагаются микрорайоны «Ц-5», на котором разместится открытый стадион и открытые спортивные площадки и «Ц-6», на котором разместится крытый спортивный комплекс с бассейном, а также открытые спортивные площадки. На нижней пойменной территории возле реки Есауловка предлагается развитая структура благоустройства с открытыми спортивными площадками и озелененными прогулочными зонами.

10. Резервирование на расчетный срок территории для расширения существующего медицинского комплекса в микрорайоне «Ц-3».

11. На расчетный срок требуется разместить 14 дошкольных учреждений, в том числе 5 на первую очередь и 1 реконструировать из бывшей школы искусств в III микрорайоне.

12. Общеобразовательных учебных заведений на расчетный срок необходимо 6 объектов.

13. На расчетный срок необходимо расширение существующего на «Северо-восточной промышленно-коммунальной территории» пожарного депо

до 6 автомашин, строительство нового пожарного депо на «Юго-восточной промышленно-коммунальной территории» на 6 автомашин и резервирование территории под пожарный пост на 1 автомашину в микрорайоне XIV.

14. Необходимо расширение существующего кладбища за счет прилегающих земель сельскохозяйственного назначения с существующих 10,3 га до 20 га.

15. На «Юго-восточной промышленно-коммунальной территории» предлагается резервирование территории на расчетный срок под размещение крупного автокомплекса, содержащего современный автосалон, станцию техобслуживания автомобилей и многоуровневую автопарковку. Предлагается размещение автотранспортного предприятия и автозаправочной станции.

16. Возле микрорайона «Ц-4» предлагается размещение многоуровневой автопарковки и автозаправочной станции.

17. Предлагается сохранение существующих зеленых насаждений и устройство городского парка на территории микрорайона «Ц-5». Предлагается создание системы озелененных бульваров вдоль дорог и сквозь жилые микрорайоны, соединяющих жилые территории с общественными центрами и рекреационными зонами. Набережная реки Есауловка предлагается к благоустройству и озеленению. Предлагается устройство запруды на реке Есауловка в южной части городской территории.

18. Предлагается резервирование территории для размещения речного грузового порта на реке Енисей и строительства автодороги от г. Сосновоборска.

Мероприятия по развитию транспортно-пешеходной системы города:

В связи с созданием агломерации «Большой Красноярск» и размещением на перспективу площадки под промышленные предприятия, прилегающей с восточной стороны к границе г. Сосновоборска предлагается удлинение существующего железнодорожного подъездного пути, проходящего через «Северо-восточную промышленно-коммунальную территорию» для соединения промышленной площадки с железной дорогой «Красноярск-Железнодорожск». Также предлагается строительство второго пути железной дороги «Красноярск-Железнодорожск». По ней предполагается связать скоростной электричкой города агломерации: Дивногорск, Красноярск, Сосновоборск, Железнодорожск. В районе города предлагается размещение 2 пассажирских платформ.

Проектом предлагается строительство логистического центра с пристанью на берегу р. Енисей в 1,5 километрах от города. Связь с городом будет обеспечиваться железной и автомобильной дорогами. На пристань ляжет часть грузовых и пассажирских перевозок города Сосновоборска.

Для обеспечения растущего транспортного сообщения, как внутри города, так и за его пределы, предлагается строительство Сосновоборского АТП и автовокзала на 25 пассажиров единовременной вместимостью, в коммунально-складской зоне в восточной части города в составе автокомплекса.

Обеспеченность легковыми машинами индивидуальных владельцев составляет в настоящее время 200 автомашин на 1000 жителей.

На расчетный срок принимается норма обеспеченности личными автомобилями 300 автомашин на 1000 жителей, количество индивидуальных автомобилей составит, при минимальной численности населения 40,0 тыс. чел., – 12,0 тыс. машин, при максимальной численности населения 78,0 тыс. чел., – 23,4 тыс. машин.

На «Юго-восточной промышленно-коммунальной территории» предлагается резервирование площадей на расчетный срок под размещение крупного автокомплекса, содержащего современный автосалон, станцию техобслуживания автомобилей, автозаправку, многоуровневую автопарковку.

Инженерно-экологические мероприятия:

Проектом предлагаются для создания удовлетворительных экологических и санитарно-гигиенических условий следующие мероприятия:

- Осуществление мониторинга загрязнения окружающей среды с помощью стационарных и передвижных постов.
- Разработка нормативов ПДВ для всех предприятий города, достижение объемов допустимых выбросов.
- Выполнение технологических мероприятий для уменьшения объемов отходящих газов и подавления вредных выбросов в воздушный бассейн (применение малоотходных технологий, современного оборудования, эффективных методов очистки) при строительстве новых и реконструкции существующих предприятий.
- Разработка проектов санитарно-защитных зон существующих и перспективных предприятий города.
- Вынос предприятия ООО «Делси-С» из жилой зоны на площадку в северной промышленной зоне.
- Инженерная подготовка территории для освоения новых площадок для строительства, попадающих в зону затопления 1% паводком от р.Есауловка..
- Создание системы зеленых насаждений в городе с включением в нее сохраняемых естественных лесов.
- Благоустройство лесопарковой зоны и городских лесов.
- Охрана лесов от пожаров, вредителей, болезней, вырубок.
- Рациональное использование земель, снятие и складирование плодородного слоя почвы при строительстве различных объектов для последующего использования, своевременная рекультивация нарушенных земель.
- Снижение транспортного шума на жилых территориях с помощью следующих мероприятий:
 - а) формирование рациональной транспортно-планировочной структуры территории;
 - б) пропуск грузового транспорта в обход жилых микрорайонов;

с) формирование общей системы зеленых насаждений, способствующей шумозащите, созданию тихих зон для отдыха населения.

д) устройство шумозащитного экрана вдоль железнодорожного пути со стороны жилой застройки.

е) использование шумозащитного остекления с целью обеспечения акустического комфорта в помещениях жилых домов, детских садов, школ.

- Контроль за радиационной обстановкой в зоне наблюдения ГХК.
- Проведение радиологических исследований площадок на стадии отвода участков под строительство.
- Полное инженерное обеспечение для новых площадок для строительства жилья и для предприятий.
- Организация водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы вдоль р.Енисей.
- Благоустройство прибрежной территории р.Есауловка, создание набережной с организацией поверхностного стока.
- Контроль за составом и количеством сточных вод, сбрасываемых в природные водные объекты.
- Проведение экологического мониторинга состояния подземных вод в районе очистных сооружений канализации и на полигоне ТБО.
- Усовершенствование хлораторной станции на очистных сооружениях канализации.
- Проектирование и строительство сооружений доочистки сточных вод.
- Внедрение процессов обезвоживания осадков сточных вод.
- Проектирование и строительство сооружений для очистки ливневых и талых вод.
- Разработка норм ПДС загрязняющих веществ с ливневыми и талыми водами.
- Выполнение рыбоохранных мероприятий на водозаборах из поверхностных водных источниках.
- Комплекс мер по недопущению возникновения новых и ликвидация существующих несанкционированных свалок в городе:
 - а) подготовка и принятие пакета нормативно-правовых документов: «Об усилении административной и другой ответственности за нарушение правил санитарии», «Об организации сбора твердых бытовых отходов в животноводческих и гаражных обществах»;
 - б) разработка графика ликвидации несанкционированных свалок;
 - с) выявление авторов наиболее крупных свалок, разработка и внедрение системы штрафов за несанкционированное размещение бытовых отходов;

d) организация и проведение акций по уборке несанкционированных свалок на территории города;

e) организация компостирования зеленых отходов, обрезки деревьев и кустарников;

f) определение количества контейнеров и корзин под мусор для частного сектора, садово-дачных и гаражных обществ, организация регулярного вывоза мусора;

g) создание целевого фонда, включающего средства от штрафов за размещение мусора на несанкционированных свалках;

h) организация постоянной просветительской работы среди населения.

▪ Проведение биологического мониторинга после начала эксплуатации золошлакоотвала ЖТЭЦ, который включает почвенный и фитомониторинг, необходимые для оценки пространственно-временной изменчивости почв и растительности.

▪ Утилизация золы ТЭЦ в качестве строительного сырья:

a) - в качестве мелкого заполнителя для производства бетонов;

b) - в качестве добавок в производстве ячеистых бетонов;

c) - в качестве добавки к шихте, идущей для приготовления глиноземного кирпича;

d) - в керамической промышленности для изготовления кальциево-силикатных изделий;

e) - в качестве сырья для изготовления пористых заполнителей (зольный гравий и песок, зольный аглопорит, аглопоритовый щебень, глиноземный керамзит и безобжиговый заполнитель гравиеподобной формы).

▪ Использование шлака ТЭЦ в качестве инертного материала для подсыпки дорог и насыпей, для утепления кровель, для изготовления шлакоблоков, применяемых при строительстве неответственных построек (гаражей, приусадебных домов и др.)

Социально-экономические:

Генеральный план г. Сосновоборска рассчитан по двум критериям оценки:

А) социально-экономический на два варианта реалистический и оптимистический;

Б) потенциальные территориальные возможности города так же на два варианта I – й с учетом всех предлагаемых площадок под жилищное строительство и II -й только тех территорий, которые предлагаются по генеральному плану на расчетный срок в дальнейшем I-й вариант как далекая перспектива на расчетный срок не учитывался.

I. После анализа по социально - экономическому развитию в динамике показатели следующие:

1. На расчетный срок генерального плана население города составит по I варианту 35,0 тыс. чел., по II – 40,0 тыс. чел.;
2. Обеспеченность на одного человека жилищным фондом – 24 м²;
3. Выбытия жилищного фонда не произойдет, сохраняется полностью на расчетный срок – 595,3 тыс. м² общ. пл. квартир;
4. Потребность объемов нового жилищного фонда на 35,0 тыс. чел. – 244,7 тыс. м² общ. пл. жилых квартир соответственно на 40,0 тыс. чел. – 364,7 тыс. м² общ. пл. квартир;
5. В стадии строительства и ранее запроектированного жилищного фонда 454,3 тыс. м² общ. пл. квартир.

II. После анализа территориальных возможностей города в утвержденных границах проектирования показатели следующие:

1. Территория города в утвержденных границах составляет – 2664,1 га;
 2. Территория под дополнительное освоение жилищным строительством на расчетный срок генерального плана – 144,6 га в т. ч. 28,5 га под малоэтажный жилищный фонд усадебного типа;
 3. С учетом всех территорий (резервных площадок) под жилищное строительство по генеральному плану можно расселить населения около 130 тыс. чел.
 4. По предлагаемому генеральному плану на расчетный срок (без учета резервных площадок) можно расселить населения 78,0 тыс. чел.
- При этом на предлагаемых к освоению площадках (144,6 га), средняя плотность застройки для многоэтажного жилищного фонда 7632 м²/га (в процентном отношении по этажности), в малоэтажном жилищном фонде усадебного типа средняя плотность населения – 26 чел/га (проживающих 3-5 человек в доме и усадебный участок 1200-1500м²);
5. Дополнительно нового жилищного фонда потребуется - 905,6 тыс. м² общ. пл. квартир.

Выводы:

В последующем приняты показатели на расчетный срок социально-экономическое развитие – оптимистическое развитие на расчетное население 40,0 тыс. чел. и потенциал по территориальным возможностям без учета резервных площадок – 78 тыс. чел.

Оценив показатели, можно сказать, что жилищный фонд, который находится в стадии строительства и как ранее запроектированный полностью обеспечит потребность населения в 40 тыс. человек при норме обеспеченности 24 м²/чел. (существующая норма 19,7 м²/чел.).

Если не снизятся темпы строительства и будет достаточное финансирование строительной отрасли, город имеет большие территориальные возможности, что учитывается расчетами по генеральному плану.

Объемы жилищного фонда на расчетный срок, а так же многие объекты необходимой инфраструктуры приводятся с учетом расчетного население 78,0 тыс. чел.

Расчетные показатели, принимаемые по генеральному плану
таблица № 2.1

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Потенциальные территориальные возможности	в т.ч.			примечания
				на расчетный срок		на I очередь	
				I вариант	II вариант		
1	Территория в утвержденных границах	га	2664,1	2664,1			Утверж. ЗС Края от 10.07.08г.
2	Население	тыс. чел.	130	40,0	78,0	32,0	
3	Жилищный фонд – всего в т.ч.	тыс. м ² общ. пл. кварт.	3415,2*	1049,6	1955,2	900,2	
	- сохраняемый	-//-	595,3	595,3	595,3	595,3	
	- строящийся и ранее запроектированный	-//-	454,3	454,3	454,3	304,9	
	- новый	-//-	2365,6	-	905,6	-	
4	Объекты соцкультбыта – всего в т.ч.	тыс. м ³ зданий	-	1565,7	2804,9	820,8	
	- сохраняемый	-//-	-	597,4	597,4	597,4	
	- строящийся и ранее запроектированный	-//-	-	164,4	164,4	164,4	
	- новый	-//-	-	803,9	2043,1	59,0	

Примечание: * показатель приводится ориентировочно, на расчетный срок генерального плана не принимается, в показателях не учитывается.

ГЛАВА II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Раздел 1. Анализ состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития, обоснование вариантов решения задач территориального планирования

Наибольший	3000	12400	5160
Дата	30.08.00	01.08.88	-

Наименьший	1500	2090	1740
Дата	22.01.79	23- 31.12(3) 2005	-

Прохождение наибольших годовых расходов и уровней полностью зависит от сбросов ГЭС, поэтому они могут наблюдаться в любое время года. Наивысшие уровни воды р. Енисей в створе пос. Березовка 1% обеспеченности – 135,68 м БС, 5% обеспеченности – 134,04 м БС.

Средняя скорость течения при максимальном расходе воды, равном 12400 м³/с (1988 г.), составляла 1,92 м/с, наибольшая скорость потока при этом расходе **Часть I. Природные условия**

Территория рассматриваемого города находится на стыке самых разнообразных геологических, геоморфологических и ландшафтно-климатических областей Средней Сибири: высокие хребты Восточного Саяна на юге, горные поднятия таежного Енисейского кряжа на северо-северо-западе и приенисейские лесостепные участки на западе. Сам город расположен на равнинной местности, ниже по течению Енисея устья р. Есауловка и выше - р. Тартат.

1.1 Климатические условия

Город Сосновоборск расположен на юго-восточной окраине Западно-Сибирской низменности, в пределах Красноярской лесостепи, вблизи отрогов Восточного Саяна. По строительно-климатическому районированию район относится к I климатическому району с подрайоном IV, характеризующемуся резко континентальным климатом с продолжительной холодной зимой и коротким, сравнительно жарким летом.

Для характеристики климата г. Сосновоборска использованы данные СНиП 23-01-99* «Строительная климатология», материалы многолетних наблюдений Красноярского управления гидрометеослужбы по метеостанции Красноярск.

Количество солнечной радиации, приходящей на земную поверхность достаточно велико, суммы суммарной солнечной радиации при средних условиях облачности – 4145 МДж/м² в год, при ясном небе – 5948 МДж/м² в год. В зимнее время радиационный баланс отрицательный, переход к положительному балансу происходит в марте-апреле, обратная смена знака радиационного баланса отмечается в ноябре. Солнечная радиация поступает в течение года крайне неравномерно из-за короткого светового дня в зимний период. Продолжительность солнечного сияния по м/ст Солянка составляет – 2044 ч в год, в том числе в июне – 296 ч, в декабре – 48 ч.

В зимнее время на территории преобладает антициклональный режим, что определяет морозную погоду со слабыми ветрами и штилями.

Начало периода устойчивых морозов приходится на первую половину ноября (11.XI), переход среднесуточных температур через -5°С происходит 6.XI.

Обратный переход через -5°C к более высоким температурам наблюдается 20 марта, 17 марта – дата прекращения устойчивых морозов.

Летний сезон, когда среднесуточные температуры превышают 10°C , начинается во второй декаде мая (18.V) и продолжается до 13.IX. Проникновение арктических масс воздуха вглубь материка часто вызывает заморозки и в июне. Наиболее теплый период со среднесуточными температурами выше 15°C длится 75 дней.

Осенний период в рассматриваемом районе довольно короткий, и уже 20 октября происходит переход среднесуточных температур через 0°C к отрицательным значениям.

Температурный режим:

Температурный режим характеризуется резкими перепадами, как в течение суток, так и в течение года. Среднесуточные амплитуды температуры в июле составляют $11,1^{\circ}\text{C}$, в январе – $8,4^{\circ}\text{C}$.

Средняя температура воздуха наиболее холодного месяца $-18,2^{\circ}\text{C}$. Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 – -40°C . Абсолютный минимум температур -53°C .

Средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца $+19,1^{\circ}\text{C}$. Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца $+24,3^{\circ}\text{C}$.

Продолжительность периода с положительными температурами воздуха – 193 дня. Продолжительность периода с температурами воздуха $\leq 8^{\circ}\text{C}$ – 234 дня.

Таблица 1.1.1

Климатические показатели и распределение их в течение года

№	Климатические показатели	единица измерения	показатели
1	Средняя годовая температура воздуха	градус С	$0,5^{\circ}\text{C}$
2	Средняя температура января	градус С	$-18,2^{\circ}\text{C}$
3	Средняя температура июля	градус С	$+19,1^{\circ}\text{C}$.
4	Абсолютный минимум температур	градус С	-53°C
5	Абсолютный максимум температур	градус С	36,0
6	Средняя дата наступления первого заморозка		18. IX
7	Средняя дата наступления последнего заморозка		22. V
8	Продолжительность безморозного периода	дней	118
9	Суточный максимум осадков	мм	97
10	Количество осадков за теплый период (апрель- октябрь)	мм	369
11	Количество осадков за холодный период (ноябрь- март)	мм	85
12	Среднегодовая скорость ветра	м/сек	3,0
13	Максимальная высота снежного покрова	см	56

Осадки: за год в данном районе выпадает 454 мм осадков. Распределение осадков в течение года крайне неравномерно: в теплый период, с апреля по октябрь, выпадает 369 мм (81%), в холодный период, с ноября по март, лишь 85 мм (19%).

Ветровой режим

Преобладающие направления ветра в течение всего года – западное и юго-западное, их повторяемость в сумме составляет 75-80%. Среднегодовая скорость ветра – 3,0 м/с.

Таблица № 1.1.2

Характеристика ветрового режима

Направление ветра	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
Повторяемость направлений ветра в январе, %	1	1	2	1	15	64	15	1	35
Повторяемость направлений ветра в июле, %	4	9	10	3	11	41	16	6	24
Скорость ветра по направлениям в январе, м/с	0,6	0,4	0,8	0,5	6,2	5,3	3,6	0,9	-
Скорость ветра по направлениям в июле, м/с	2,0	2,2	2,2	1,4	2,8	3,0	2,4	2,3	-

Скорости ветра больше или равные 15 м/с чаще наблюдаются в зимние месяцы, всего за год бывает 23 дня с таким ветром по м/ст Красноярск, в поле, 32 дня по м/ст Красноярск.

При антициклональном характере погоды над рассматриваемой территорией наблюдается большая повторяемость штилей и слабых ветров. В переходные сезоны – весна, осень – наблюдается увеличение скорости ветра, снижается вероятность слабых скоростей ветра.

Вероятность штилей в течение года составляет 29%, штили в сочетании со слабыми ветрами (до 5 м/с) – 85-90%.

Повторяемость температурных инверсий составляет в январе – феврале 91-92%, в том числе приземных 40-45%, приподнятых 15-17%. В зимний период в связи с антициклональным характером погоды инверсии наблюдаются чаще и являются более продолжительными по времени. Температурные инверсии, как правило, наблюдаются в утренние часы и часто сопровождаются слабыми скоростями ветра.

За год наблюдается в среднем 11 дней с туманом общей продолжительностью 46 часов. Зимой туманы более продолжительны, в среднем – 5,8 ч. в день с туманом, летом – 3,3 ч.

В целом рассматриваемый город расположен на территории с высоким потенциалом загрязнения атмосферы. Условия для рассеивания вредных примесей неблагоприятны.

1.2. Гидрологические условия

Гидрографическая сеть представлена главной водной артерией – рекой Енисей, протекающей на данном участке в направлении с юго-запада на северо-восток. Город находится на расстоянии 1200-1300 м на юго-восток от реки.

Енисей в данном створе зарегулирован плотиной Красноярской ГЭС, гидрологический режим и уровни воды определяются попусками с водохранилища, выделить сезоны (половодье, зимняя и летняя межень) невозможно. Зимой река не замерзает, что увеличивает влажность воздуха в прибрежной зоне.

Общая длина реки 3487 км, площадь бассейна 2580000 км², в районе Сосновоборска соответственно длина – 1068 км от истока и площадь бассейна – 303000 км².

Зимний расход в среднем составляет – 2380 м³/сек (февраль), максимальный расход в весенне-летний период – 12400 м³/сек. Информации по расходам воды приведена помесячно в таблице № 1.2.1 на стр. 19 по сведениям, предоставленным Красноярским ЦГМС-р, письмо № ГМЦ-1215 от 19.06.07.

Данный участок реки относится к среднему Енисею, имеет характер равнинного водотока со средним уклоном 0,2%, средними скоростями 0,8-2,02 м/сек, отметка уровня воды равна 125 м.

Гидрогеологические условия реки Енисей определяется режимом работы Красноярской ГЭС. Расстояние от Красноярской ГЭС до Сосновоборска равно 66 км.

Русло р. Енисей разделено островом Есауловский на два рукава: левый – протока Быстрая, правый – основное русло. На острове расположен городской водозабор, для водоснабжения города используются подрусловые воды.

Таблица № 1.2.1

Характерные расходы воды, м³/с.

Характеристика / месяцы	Наименьший	Наибольший	Средний
I	1680	2950	2500
II	1640	3550	2380
III	1740	4200	2740
IV	1930	4350	2830
V	2510	5240	3030
VI	2610	5460	3040
VII	2580	5390	3070
VIII	2560	5790	3210
IX	2470	4930	2930
X	1820	3430	2620
XI	1820	3230	2260
XII	1850	3090	2440
Средний годовой	2320	3350	2760

равнялась 2,80 м/с. Наименьшая средняя скорость течения – 0,71 м/с.

Боле всего воды реки прогреваются в августе-сентябре (в среднем 11,1-11,2°С), наивысшая температура воды за год – 14,4°С.

Водоохранная зона р. Енисей согласно Водному кодексу РФ 2006 г. равна 200 м.

В пределах рассматриваемого района в р. Енисей впадают притоки – реки Есауловка (с южной стороны площадки) и Тартат (с северной стороны площадки).

Город расположен на второй надпойменной террасе р. Енисей, в 11,5 км от впадения в него его правого притока – р. Есауловка.

Есауловка – лесостепная река, берет начало в северных отрогах [Восточного Саяна](#), впадает справа в р. Енисей в 20 км ниже [Красноярска](#). Длина реки 137 км, площадь водозабора 1500 км², средний расход воды 5 м³/с. В бассейне развито сельскохозяйственное производство. На орошение используется 2% годового стока (3,7 млн. м³).

Река Есауловка является правым притоком реки Енисей, и протекает на расстоянии 5,0-6,5 км юго-западнее границы существующей городской застройки.

Среднемноголетний наибольший расход воды за половодье равен 67,1 м³/с (наибольший – 233 м³/с в 1973 г., наименьший – 11,6 м³/с в 1990 г.).

Среднемноголетний низший летний 30-суточный расход воды равен – 2,68 м³/с (наибольший – 6,67 м³/с в 1988 г., наименьший – 1,37 м³/с в 1977 г.).

Среднемноголетний низший зимний 30-суточный расход воды равен – 0,67 м³/с (наибольший – 1,60 м³/с в 1993 г., наименьший – 0,10 м³/с в 1977 г.).

Таблица № 1.2.2

Общая характеристика водотоков

Река	Расстояние от устья (км)	Площадь водосбора (км ²)	Скорость течения (м/с)	Уровень воды, м БС		Среднемноголетний расход воды (м ³ /с)	
				1% обеспеченности	5% обеспеченности	наибольший	наименьший
1	2	3	4	5	6	7	8
Енисей, п. Березовка	2462	300000	1,92	134,04	135,68	5160	1740
Есауловка, п. Тартат	3,0	1460		152,32*	151,9*	7,85	2,72

Примечание: * - на участке 13,5 км от устья.

В геоморфологическом отношении участок рассматриваемого района расположен на правобережной части долины реки Енисея, на ее надпойменных террасах. Поверхность террас осложнена наличием невысоких песчаных грив, вытянутых с юго-запада на северо-восток. Предельная разность отметок в границах рассматриваемого района составляет 43 м.

Переход террасы к пойме и водораздельному плато довольно резкий. Поверхность участка занята в основном пашнями и лугами, отдельными колками, кустарником вдоль реки Есауловки.

Правобережный приток реки Енисей – р. Есауловка протекает на западной окраине планируемого района, имеет хорошо выраженную долину. Режим р. Есауловки дан в разделе «Гидрология».

1.3. Инженерно-геологические условия

Геолого-литологическое строение рассматриваемой площадки представлено мощным комплексом древнеаллювиальных отложений. Древнеаллювиальные отложения, залегающие под почвенно-растительным слоем (мощностью 0,15 – 0,8 м) и повсеместно распространённые на планируемой территории представлены, в основном, песками, супесями, и реже, суглинками, часто взаимопереслаивающимися.

Пески древнего аллювия вскрыты всеми геологическими выработками.

Эти пески жёлтые, желто-серые и серые пылеватые и мелкозернистые, плотные и средней плотности, маловлажные, влажные и, реже, водоносные. Мощность песков изменяется от 8,0-10,0 до 15,0-20,0 м и более.

Супеси являются подчинёнными грунтами в толще песков, где они залегают на разной глубине в виде линз и прослоев. Супеси жёлтые, жёлто-серые и серые, плотные и средней плотности, маловлажные, влажные, водонасыщенные и водоносные. Мощность древнеаллювиальных супесей изменяется от 1,0 до 8,0 м.

Суглинки распространены в виде линз под почвенно-растительным слоем в виде линз и прослоев, а так же в толще песков. Эти суглинки жёлтые, коричневые, тёмно-коричневые, серые, средней плотности, пластичные и твёрдые. Мощность суглинков изменяется от 0,5 до 8,0 м.

В пойме, в основании III террасы залегают галечники с песчаным заполнителем.

Отдельными скважинами вскрыты коренные породы – песчаники.

Долина р. Есауловки, пойменная терраса. С поверхности распространён почвенно-растительный слой мощностью 0,2-0,5 м, травяной покров, корни растений. Под почвенно-растительным слоем залегают супесь или суглинок с прослоями песка, иногда гравелистого песка или гравия. Мощность слоя 2,30-2,50 м.

Подстилаются глинистые породы галечниковым грунтом с песчаным заполнителем.

Надпойменная терраса. Терраса сложена песками пылеватыми, местами замещенными мелкими, в толще песков имеются прослои линзы супесей и суглинков. Наибольшая вскрытая мощность песчаной толщи 20,0 м.

Несколькими скважинами встречен галечник, на глубине 6,0-9,8 м с песчаным заполнителем. Вскрытая мощность галечника – 13,50 м.

Высокая надпойменная терраса. С поверхности распространён почвенно-растительный слой мощностью 0,3-0,5 м. До глубины 2,5-4,5 м залегают слои супеси, ниже – песок пылеватый до глубины 12,5-14,5 м. Подстилаются пески маломощным слоем галечника и коренными породами.

Грунтовые воды

Грунтовые воды в долине р. Есауловки на глубине 5,30-7,55 м. Террасовые воды отмечены несколькими скважинами вблизи долины Есауловки и вблизи русла Енисея. Глубина залегания зеркала террасовых вод от 9,30 до 22,00-26,50 м.

В период прохождения паводков в долине р. Есауловка возможен подъем на 1,30-1,50 м, террасовых вод – на 0,5 м.

Вода неагрессивна к бетону на всех марках цемента. Коэффициенты фильтрации пород низкие и имеют следующие значения:

суглинок от $4,2 \times 10^{-3}$ до $2,0 \times 10^{-5}$ м/сутки;

супесь – $7,4 \times 10^{-3}$ м/сутки;

суглинок от $1,7 \times 10^{-1}$ до $8,3 \times 10^{-2}$ м/сутки, что объясняется большой глинистостью пород.

На площадке Железногорской ТЭЦ

Геологическое строение промплощадки характеризуется наличием мощной аллювиальной толщи рыхлых среднечетвертичных отложений IV надпойменной террасы р. Енисей.

В разрезе преобладают пылеватые пески. Значительно меньше развиты суглинки и супеси, встречающиеся в виде небольших линз и прослоев мощностью до 1-5 м в толще пылеватых песков. На отдельных участках супеси залегают в нижней песчаной толще мощностью до 14-15 м.

С поверхности пылеватые пески, на отдельных участках, перекрыты супесями и суглинками макропористыми (просадочными) мощностью 0,6-2,3 м. Просадочные грунты, залегающие в верхней части разреза четвертичных отложений, в результате планировочных работ были сняты и остались на отдельных участках в виде слоев небольшой мощности.

Пески пылеватые, суглинки и супеси с глубины 29-34 м подстилаются гравийно-галечниковыми грунтами, обломочный материал представлен магматическими, метаморфическими и осадочными породами с песчаным заполнителем. Мощность гравийно-галечниковых грунтов составляет 16м.

Общая мощность четвертичных отложений в пределах промплощадки составляет 41-50 м.

С глубины 41-50 м четвертичные отложения подстилаются коренными породами, представленными песчаниками и аргиллитами верхней подсвиты Итатской свиты средней Юры. Песчаники голубовато-серые на глинистом цементе, мелкозернистые, трещиноватые, выветрелые.

Четвертичные отложения в пределах площадки перекрыты техногенными насыпными грунтами, представленными неравномерно уплотненной смесью пылеватых песков с подчиненным количеством суглинков и супесей. Мощность насыпных грунтов изменяется в широких пределах, в среднем, от 0,5 м до 10 м.

Максимальная мощность на участке золошлакоотвала (ближнего) до 8,5 м и за пределами промплощадки на территории стройдвора – до 10 м.

Геологическое строение площадки золошлакоотвала (дальнего) характеризуется наличием аллювиальной толщи рыхлых верхнечетвертичных отложений III надпойменной террасы р. Енисей аллювиальные отложения террасового комплекса представлены: суглинками, супесями, песками разнозернистыми и галечниковыми грунтами в основании, имеющими

преимущественное значение в литологическом разрезе. На поверхности III надпойменной террасы отмечены участки с процессами заболачивания. Вскрытая мощность торфа от 0,1 м до 0,5 м. Мощность четвертичных отложений до 20-25 м.

Аллювиальные отложения террасового комплекса залегают на коренных породах юрского возраста. Коренные породы представлены слабосцементированными песчаниками на глинистом цементе, трещиноватые, выветрелые.

Коррозионная активность грунтов на площадке ЖТЭЦ по отношению к металлоконструкциям малоагрессивная.

В районе расположения ЖТЭЦ месторождения полезных ископаемых отсутствуют.

Особые условия

По общему сейсмическому районированию территории Российской Федерации ОСР-97, расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий по степени сейсмической опасности степени В (5%) – 6, степени С (1%) – 7 – в течение 50 лет.

Исследуемый район расположен на территории относительного тектонического покоя и формирования пойменной террасы р. Енисей. В пределах района не выделено активных сейсмогенерирующих структур, которые являлись бы потенциально опасными из-за возникновения в их пределах крупных землетрясений.

Грунты на проектируемом участке обладают просадочными свойствами I типа по просадочности.

1.4. Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием грунтовых вод, в долине р. Есауловки на глубине 5,30 -7,55 м. Террасовые воды встречены несколькими скважинами вблизи долины р. Есауловки. Зеркало террасовых вод на глубине 9,20 – 26,5 м. в период прохождения паводков в долине р. Есауловки возможен подъём грунтовых вод на 1,30 – 1,50 м; террасовых вод – на 0,5 м.

1.5. Недра

Недра района в равнинной лесостепной зоне достаточно изучены. Широко распространены месторождения нерудных полезных ископаемых: гравия, песка, глины, камня, известняков, многие из них эксплуатируются.

Ближайшее месторождение песчано-гравийных материалов Терентьевское расположено на землях Бархатовского сельсовета Березовского района, в 11 км северо-восточнее пгт. Березовка, в 3,5-4 км западнее г. Сосновоборска, географические координаты 56°07' с.ш., 93°15' в.д., запасы – 6998 тыс.м³. Полезная толща представлена песчано-гравийным материалом аллювиальных отложений III надпойменной террасы р. Енисей, содержащим 72,8 % гравия и 27,2 % песка, имеет форму пластовой залежи. Более 50 % запасов

месторождения обводнено, обработка его осуществляется гидромеханическим способом, месторождение эксплуатируется ОАО «Сибхимстрой».

Месторождение песка, гравия, суглинка «Отстойник» (притрассовое) Расположено в 3,0 км юго-западнее с. Терентьево по автодороге Березовка-Сосновоборск, в 9 км северо-западнее пгт. Березовка, географические координаты 56°07' с.ш., 93°15' в.д., запасы в пределах горного отвода: по участку №1 категории С₁ – 35,0 тыс. м³, по участку №3 категории С₁ – 24,0 тыс. м³. Месторождение разрабатывается.

В долинах рек Есауловка, Тартат на расстоянии 0,7-1,3 км от Сосновоборска расположены ряд проявлений торфа: Осоковые Кочки, Сигово, Баженово, Речной Мыс, Решиково, чуть далее – Поваренное, в 4 км к востоку от города. Торфы низинного типа, глубина залегания – от 0,75 до 1,66 м.

На территории города месторождений полезных ископаемых не имеется.

Заключение:

Площадка проектируемой застройки расположена на высоких террасах р. Енисей.

Природные и инженерно-геологические условия благоприятны для возведения многоэтажных зданий и усадебной застройки.

В зависимости от конструкций и этажности зданий могут применяться как свайные, так и ленточные фундаменты.

В долине реки Есауловки может быть создана зона усадебной застройки и озелененная зона отдыха.

На террасах грунтовые воды залегают глубоко, и не будут оказывать влияния на фундаменты.

Часть II. Градостроительная оценка района размещения города.

2.1 Ситуационные факторы.

Город Сосновоборск как самостоятельное муниципальное образование находится в центральной части Красноярского края на территории Березовского района.

Березовский район пригородного типа. Расположен на правом берегу р. Енисей непосредственно примыкает с юга и востока к г. Красноярску. Занимает удобное, с точки зрения круглогодичной транспортной доступности, близости к торговому и промышленному центру, географическое положение.

По территории района на протяжении 35 километров проходит транссибирская магистраль с крупными железнодорожными станциями Красноярск-Восточный и Базаиха, а также автомобильная трасса федерального значения «Байкал». Водная транспортная магистраль р. Енисей, связывает южные и северные районы края.

Удобство транспортно-географического положения г. Сосновоборска характеризуется близостью к краевому центру – г. Красноярску (20 км) и крупному промышленному центру г. Железногорску, наличием удобных

транспортных коммуникаций.

Автодорога федерального значения «Байкал» проходит в 13 км от города, с краевым центром город связан автомагистралью «Красноярск-Железногорск».

Ближайшая железнодорожная станция «Терентьево» располагается в 7 км от города, имеется действующая железнодорожная ветка на промплощадку.

Водная транспортная магистраль р. Енисей, находится в 2 км от города.

Проектируемая территория представляет собой довольно ровную площадку с общим уклоном в сторону русел рек Енисей и Есауловка.

2.2 Ресурсные возможности.

Освоенными потенциальными ресурсами способствующие развитию Березовского района и города Сосновоборска являются: природные ресурсы – водные и земельные, и трудовые ресурсы.

Полезные ископаемые

Недра района в равнинной лесостепной зоне достаточно изучены. Широко распространены месторождения нерудных полезных ископаемых: гравия, песка, глины, камня, известняков, многие из них эксплуатируются.

Ближайшее месторождение песчано-гравийных материалов Терентьевское расположено на землях Бархатовского сельсовета Березовского района, в 11 км северо-восточнее пгт. Березовка, в 3,5-4 км западнее г. Сосновоборска, географич. координаты 56°07' с.ш., 93°15' в.д., запасы – 6998 тыс.м³. Полезная толща представлена песчано-гравийным материалом аллювиальных отложений III надпойменной террасы р. Енисей, содержащим 72,8 % гравия и 27,2 % песка, имеет форму пластовой залежи. Более 50 % запасов месторождения обводнено, отработка его осуществляется гидромеханическим способом.

Месторождение песка, гравия, суглинка «Отстойник» (притрассовое) расположено в 3,0 км юго-западнее с. Терентьево по автодороге Березовка-Сосновоборск, в 9 км северо-западнее пгт. Березовка, географические координаты 56°07' с.ш., 93°15' в.д., запасы в пределах горного отвода: по участку №1 категории С₁ – 35,0 тыс. м³, по участку №3 категории С₁ – 24,0 тыс. м³. Месторождение разрабатывается.

В долинах рек Есауловка, Тартат на расстоянии 0,7-1,3 км от Сосновоборска расположены ряд проявлений торфа: Осоковые Кочки, Сигово, Баженово, Речной Мыс, Решиково, чуть далее – Поваренное, в 4 км к востоку от города. Залежи торфа низинного типа, глубина залегания – от 0,75 до 1,66 м.

Водные ресурсы.

Березовский район находится в непосредственной близости от большой полноводной р. Енисей, и реки Есауловка, что не ограничивает размещение здесь промышленных предприятий с водоемким производством, а также позволяет выращивать овощи на поливных землях.

Земельные ресурсы.

В результате комплексной оценки территории Березовского района в системе Красноярской агломерации были выявлены площадки для размещения промышленного строительства порядка 3,0 тыс. га. Они рассматривались для возможного размещения в районе производств 2-3-4-5 класса вредности, а также отдельных градоформирующих объектов, таких как: логистических центров, технопарков, с сохранением зон сельскохозяйственного назначения.

Город Сосновоборск располагает свободными подготовленными промышленными площадками в северо-восточной промышленной зоне. Кроме того, в границах новой городской черты с юго-восточной стороны города создается еще одна промышленно-коммунальная зона площадью 154,6 га.

Территория, отведенная под жилищную и культурно-бытовую застройку площадью 711,1 га, освоена всего на 20,1 %.

Трудовые ресурсы.

Учитывая демографическую ситуацию в г. Сосновоборске и соотношение занятых в экономике города и трудоспособного населения, можно сказать, что город имеет хороший трудовой потенциал. Высокий потенциал свободной квалифицированной рабочей силы и значительный процент трудоспособного населения, занятых на предприятиях вне города, в основном в Красноярске, которые при создании новых рабочих мест могут быть задействованы в экономике города.

2.3. Интенсивность освоения территории.

Район занимает относительно небольшую территорию 424,0 тыс. га, большая часть которой (72%) занята лесом. Земли сельхозназначения составляют около 15% от общей площади, из них пашни – 6%. Численность населения района стабильна, на 1.01.2007 г. составляла 38,1 тыс. чел.

Территория Березовского района характеризуется относительно высокой степенью освоенности. Плотность населения составляет 9 человек на 1 км² против 1,3 га на 1 км² в целом по краю.

Городское население составляет 55% (21,0 тыс. чел.), которое расселяется в районном центре п. Березовка.

Экономика района ориентирована на сельскохозяйственное и промышленное производство. Агропромышленный комплекс является одним из приоритетных и значимых секторов экономики Березовского района. Березовский район занимает 1 место в крае по производству мяса птицы.

На юге и юго-западе располагаются сельскохозяйственные поля Березовского района, в 5 км на юг от существующей границы города находится Бархатовская птицефабрика.

Дальнейшее развитие сельского хозяйства в районе предполагается в направлении углубления специализации на птицеводстве, а также использовании сельскохозяйственных земель для выращивания овощей.

Доля промышленной продукции составляет 28,7% от общего объема производства по району (в денежном выражении).

На социально-экономическое развитие района существенное влияние оказывает то, что район является пригородом г. Красноярска. В районе присутствуют явные признаки урбанизации, в первую очередь это «маятниковая миграция». В настоящее время около 17% всех занятых в экономике осуществляют свою трудовую деятельность в городах Красноярске и Сосновоборске.

Транспортная освоенность территории характеризуется густотой автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, которая составляет в Березовском районе 35 км дорог на 1000 км² территории, ниже, чем в других пригородных районах г. Красноярска (в Емельяновском районе – 67,6 км на 1000 км² территории, Манском районе – 59,4 км, Сухобузимском – 51,4 км).

Инвестиции в основной капитал в Березовском районе в 2006 году составили 876,2 млн. руб., по объему инвестиций вкладываемых в экономику края район занимает 12 место среди других муниципальных районов.

Градостроительная освоенность территории района оценивается как удовлетворительная. Достигнутый уровень обеспеченности жильем в районе 19,8 м² на 1 человека ниже краевых показателей – 21 м² на 1 человека. В структуре жилищного фонда, как в сельской местности, так и в городской, значительную долю занимает частный малоэтажный усадебный жилищный фонд (без г. Сосновоборска).

Уровень обеспеченности населения объектами культурно-бытового обслуживания оценивается тоже как удовлетворительный, не хватает детских дошкольных учреждений, общеобразовательных учреждений, больниц, учреждений досугового типа и т.д.

2.4 Уровень жизни населения.

Уровень жизни населения в районе ниже среднекраевых показателей и Емельяновского пригородного района. Среднемесячная заработная плата работников организаций в Березовском районе в 2006 году составляла 9613 руб., в это же время в целом по краю 12471,7 руб., по пригородным районам г. Красноярска этот показатель колеблется от 6757 руб. - Сухобузимский район до 12792 руб. в Емельяновском районе.

Выводы:

Анализ современного состояния экономики, ресурсных возможностей развития, оценка ситуационных и градостроительных факторов района, а также перспектив развития в системе Красноярской агломерации в целом позволяли выявить следующее:

1. Выгодное транспортно-географическое положение района.
2. Основными ресурсными составляющими района являются водные ресурсы, территориальные и трудовые.
3. Район является аграрно-промышленным. Сельское хозяйство специализируется на птицеводстве и выращивании овощей.

4. В системе Красноярской агломерации район имеет значительные перспективы развития, рассматривается возможность размещения в районе производств 2-3-4-5 классов вредности и других градоформирующих объектов, обслуживающих агломерацию с сохранением сельскохозяйственных зон для ведения высокоэффективного природного сельского хозяйства.

Часть III. Характеристика современного состояния и условия развития города.

3.1 Общие сведения о муниципальном образовании.

Муниципальное образование г. Сосновоборск расположено на правом берегу р. Енисей в 20 км северо-восточнее г. Красноярска. Население города 30,2 тыс. чел. Площадь городских земель в утвержденных границах городской черты 1486 га, из них 732 га – промышленная зона, 249 га – зона жилой и общественной застройки, которая освоена всего на 58%.

Город имеет выгодное экономико-географическое положение, связан с г. Красноярском железнодорожной веткой и автомобильной дорогой Красноярск - Железногорск.

Возникновение города связано со строительством завода автоприцепов на Терентьевской площадке в Березовском районе в 1975 году. В первые 25 лет город интенсивно развивался, основным градоформирующим был Красноярский завод прицепной техники (КЗПТ).

В настоящее время КЗПТ сократил масштабы производства. Освободившиеся площади промышленной площадки принадлежащей ранее заводу используются для размещения новых предприятий.

Промышленный потенциал города характеризуется наличием 5-ти основных промышленных предприятий: ОАО «Сосновоборская ТЭЦ», филиал ОАО «Красноярские генерации», ОАО «Красноярский завод прицепной техники», ООО «Делси-С» и новые предприятия – деревообрабатывающее с участием иностранного капитала – ООО «Феникс», и предприятие по выпуску ПЭТ-преформ – ООО Красноярский завод «Европласт». Ведется строительство крупного предприятия «Железногорской ТЭЦ», отведены площадки для размещения ООО «Енисейского фанерного завода».

На территории муниципального образования зарегистрировано около 470 организаций. Преобладающей формой собственности организаций является частная собственность, на ее долю в общем количестве зарегистрированных организаций приходится 77,1%.

Город Сосновоборск молодой, значительная часть проживающего в нем населения (70%) находится в трудоспособном возрасте, около 21 тыс. чел. Работающее население города составляет 16,4 тыс. чел, половина из них работает в городах Красноярске, Железногорске, п. Березовке и других. Около 4,6 тыс. чел. населения в трудоспособном возрасте, включая учащихся, не занятых трудовой деятельностью, из них порядка 60 % можно рассматривать как резерв трудовых ресурсов.

В системе расселения г. Сосновоборск входит в Красноярскую агломерацию, являясь городом-спутником, подцентром расселения Красноярской агломерации, промышленным городом и спальным районом г. Красноярска.

Основными социально-экономическими и градостроительными проблемами развития города являются:

- низкая занятость населения в экономике города;
- не сформировавшийся промышленный комплекс;
- не использование имеющихся свободных промышленных площадок промзоны города, освободившихся в результате сокращения деятельности завода прицепной техники;
- недостаточное развитие некоторых отраслей социальной сферы. Не хватает детских дошкольных учреждений, узкий спектр предоставляемых медицинских услуг, недостаточное количество досуговых и спортивных учреждений.

Предпосылками для дальнейшего развития города являются:

- благоприятное транспортно-географическое положение;
- наличие водных ресурсов;
- наличие трудовых ресурсов;
- близость мощных строительных баз в гг. Красноярск и Железногорск;
- наличие подготовленных строительных площадок для размещения промышленного и жилищного строительства.

3.2 Анализ реализации предшествующего генерального плана города.

Генеральный план города разработан институтом Красноярскгражданпроект в 1979 году, утвержден решением Крайисполкома от 06.10.1981 г. № 430. Он закрепил проектные решения, принятые проектом детальной планировки первой очереди строительства 1975 года.

Численность населения города на расчетный срок (2000-2005 гг.) генпланом была определена в 150 тыс. чел, в том числе на I очередь (1990 г.) – 45 тыс. чел.

Формирование города к настоящему моменту не достигло намеченных масштабов развития даже первой очереди.

Промышленность.

Развитие города было связано с размещением крупного градоформирующего предприятия – завода автомобильных и тракторных прицепов на 33 тыс. работающих, и ряда предприятий пищевой и легкой промышленности общей численностью работающих около 2 тыс. человек.

В результате завод КЗПТ не вышел на заданную мощность, в 1999 году был объявлен банкротом, в 2004 году производство продукции возобновилось, но в других масштабах. Численность занятых на производстве в 2005 году составила 570 человек.

Рекомендуемые предприятия легкой и пищевой промышленности не были построены. На освободившихся площадках бывшего завода КЗПТ разместились новые предприятия, ранее не предусмотренные проектом, деревообрабатывающей, пищевой и других отраслей.

Общая численность занятых в промышленности в 2006 году насчитывала 1,7 тыс. чел, вместо 35,5 тыс. чел, предусмотренных генпланом 1979 года.

Коэффициент реализации проектных решений по промышленности 0,02, не включая предприятий, не предусмотренных генпланом 1979 года.

Показатели развития прочих градоформирующих отраслей, как и в целом, масштабы развития города, значительно ниже заложенных в проекте.

Кадры строительно-монтажных организаций города составляют 240 чел, вместо ожидаемых 3-4,5 тыс. чел.

Полностью не реализованы предложения генплана по созданию в городе научно-исследовательского института, размещению средних специальных учебных заведений.

Не создана собственная транспортная инфраструктура, внешних связей – не построен автовокзал, не созданы службы железнодорожного транспорта по грузовым перевозкам, пригородного сообщения, водного и воздушного транспорта, предусмотренные проектом.

Общая численность занятых в градоформирующих отраслях составляет 1,2 тыс. чел, это всего 2% от намечаемых масштабов, коэффициент реализации проектных решений 0,02.

Кроме того, не было достигнуто и развитие предприятий обслуживающей группы в рекомендуемых масштабах для сбалансированного развития экономики.

Доля населения занятого на предприятиях непромышленной сферы (обслуживающая группа) предполагалось к расчетному сроку довести до 23% от общей численности населения и до 17% на 1-ую очередь развития. В настоящее время категория занятых в обслуживающих отраслях экономики составляет 12,6% от населения, коэффициент реализации проектных решений 0,48.

Население.

В результате отставания в развитии отраслей экономики в городе не была достигнута расчетная численность населения города, предусмотренная проектом генерального плана 1979 года – 150 тыс. чел. в 2000 – 2005 гг.

В настоящее время население составляет 20% от прогнозируемой численности.

Планировочные решения.

При реализации генерального плана сохранены основные архитектурно-планировочные решения. Промышленная зона сформирована в северной части города с соблюдением необходимых санитарно-гигиенических норм. Площадка бывшего завода автомобильных прицепов освоена полностью, имеет полное инженерное обустройство. Вторая промышленная площадка, где по проекту размещалась ТЭЦ, котельная, ряд прочих обслуживающих предприятий была освоена частично. Строительство ТЭЦ заморожено. На сегодняшний день на

площадке Сосновоборский ТЭЦ действует котельная, начато строительство Железнодорожной ТЭЦ. На освобожденные территории промплощадки завода КЗПТ пришли новые предприятия деревообрабатывающей отрасли, химической, предприятия малого бизнеса. Есть резерв для привлечения новых инвесторов.

Планировочная структура селитебной зоны по проекту складывалась из трех крупных жилых районов (всего 21 микрорайон), общегородского центра, объединяющего жилые районы, комплекса спортивных сооружений, общегородского парка, учебной зоны и комплекса больничных зданий.

В утвержденные границы территории города вошли только 13 микрорайонов: 9 микрорайонов многоэтажной жилой застройки и 4 микрорайона малоэтажной жилой застройки. Общая площадь земель, отведенная под жилую и общественную застройку, сократилась по сравнению с рекомендациями проекта генерального плана в 1,8 раза (с 449,6 га до 249 га). Освоенная территория под жилую и общественную территорию в границах городской черты составляет 58%, а по сравнению с расчетными территориями проекта генерального плана под данный вид строительства – 32%.

Социальная инфраструктура.

Фактический уровень обеспеченности населения жильем и объектами соцкультбыта характеризуется коэффициентами реализации от 0 до 1,36.

Реализация нормативов.

Таблица №3.1

№ п/п.	Наименование	Ед. измер.	Генплан	Современное состояние	Коэф. реализации
1	2	3	4	5	6
1.	Жилищный фонд	м ² общ. площ. / 1 жит.	20	19,7	0,99
2.	Детские дошкольные учреждения	мест / 1 тыс. жит.	90	38,7	0,43
3.	Общеобразовательные школы	-//-	180	199	1,10
4.	Библиотеки	тыс. экз. / 1 тыс. жит.	7,7	2,1	0,27
5.	Дом культуры	мест / 1 тыс. жит.	35	22,8	0,65
6.	Спортзалы	м ² площ. пола / 1 тыс. жит.	80	50,7	0,63
7.	Больницы	коек / 1 тыс. жит.	13,5	7,1	0,53
8.	Поликлиники	посет. в день / 1 тыс. чел.	33	22,8	0,69

9.	Торговые учреждения	м ² торг. площ. / 1 тыс. чел.	230	380	1,39
10.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест / 1 тыс. чел.	9,0	3,2	0,36
11.	Предприятия общественного питания	пос. мест / 1 тыс. чел.	40,0	14,5	0,36
12.	Гостиницы	мест / 1 тыс. чел.	6	-	0
13.	Прачечные	кг/см / 1 тыс. чел.	120	-	0
14.	Бани	пос. мест / 1 тыс. чел.	5	3,3	0,66

В натуральных показателях коэффициенты реализации проектных решений предыдущего генплана не рассматриваются, так как объемы нового строительства объектов инфраструктуры были рассчитаны на население 150 тыс. чел, которое не было достигнуто.

3.3. Современная планировочная ситуация и характеристика застройки.

Город имеет компактную застройку с рациональным функциональным использованием территории.

Планировочная структура селитебной зоны в современных границах земель, складываются из 13 жилых микрорайонов, общественного центра, объединяющего микрорайоны, комплекса спортивных сооружений, общегородского парка и больничного комплекса.

Принципы формирования селитебной зоны обеспечивают связь каждого отдельного микрорайона с общественным центром и специальными зонами в единую архитектурно - планировочную систему города.

Главными улицами являются ул. Ленинского Комсомола, ул. Энтузиастов и ул. Солнечная, они являются центрами сосредоточения культурных, торговых, административных и других объектов обслуживания населения.

Жилая застройка, в основном, многоэтажная, 5-9 этажей, и размещается в первых 6-ти микрорайонах (с 1 по 6-й мкр-н), начато освоение 7-го микрорайона, 8-й и 9-й, 10-й микрорайоны проектируемой многоэтажной застройки не освоены.

Под многоэтажную застройку отведены микрорайоны 8-й и 9-й, 10-й. В 11-м микрорайоне проведена разбивка земельных участков, построено 7 коттеджей, 12 и 13-й микрорайоны закордированы и отведены под малоэтажную застройку усадебного типа. Дальнейшее освоение территорий под малоэтажное строительство сдерживается отсутствием на площадках инженерных коммуникаций.

Промышленные предприятия размещены в основном в промышленной зоне, расположенной в северной части города с соблюдением необходимых санитарно-гигиенических норм.

Часть малых предприятий находится в коммунальных зонах.

Город Сосновоборск застраивается в соответствии с архитектурно - планировочными решениями проекта генерального плана редакции 1979 года, имеет четкое функциональное зонирование, город молодой, ветхого жилья нет.

К недостаткам застройки города можно отнести отставание в строительстве объектов соцкультбыта, что снижает комфортность проживания в городе, и отсутствие инженерных сетей во многих микрорайонах многоэтажного строительства и в зоне малоэтажной застройки, что сдерживает жилищное строительство.

3.4. Жилищный фонд.

Жилищный фонд города представлен преимущественно многоэтажными 5-9-ти этажными домами (99%). Общая площадь жилищного фонда города на 1 января 2007 года составила 595,3 тыс. м² и насчитывала 107 строений, весь жилищный фонд капитальный. Учитывая, что самому старому дому города 34 года, в городе отсутствует ветхое и аварийное жилье.

Большая часть жилья в городе (89,1%) находится в частной собственности граждан. Муниципальное жилье составляет 10,4% общей площади жилищного фонда (61,9 тыс. м²). Жилищный фонд города полностью благоустроен.

Обеспеченность населения города жильем 19,7 м² на одного жителя, ниже, чем в целом по краю (21 м²) и г. Красноярску (20,1 м²).

Объемы ввода жилья увеличиваются. В 2004 году введено 4013 м² жилья (7-ой мкр-н), в 2006 году – 5761 м², 5-и этажный дом в 7-ом микрорайоне и 4 жилых дома индивидуальной застройки. Вместе с тем строительство муниципального социального жилья не ведется.

Ниже в таблицах № 3.4.1, № 3.4.2, № 3.4.3 приведена характеристика современного жилищного фонда.

Общая характеристика существующего жилищного фонда в целом по городу

Таблица №3.4.1

№ п/п	Показатели	Кол-во домов, шт.	Общая площадь, тыс. м ²	В %% к итогу
1	2	3	4	5
1	<u>По этажности</u>			
	-малоэтажные 1-2-3-эт с участками	4	1,0	0,2
	-5-этажные	57	226,2	38,0
	-9-этажные	46	368,1	61,8
2	<u>По материалу стен</u>			
	-капитальные	107	595,3	100

Наимен. мкр-на	Кол-во домов , шт	В том числе, шт.						Прим.
		По этажности			По мат-лу стен	По технич-му сост.		
		1-2-3 эт. с участ.	4-5 эт.	9 эт.	капитал	Износ 0-30%	От 31- 65%	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
№ I	21		18	3	21	18	3	
№ II	12		5	7	12	12		
№ III	17		9	8	17	17		
№ IV	17		9	8	17	17		
№ V	15		6	9	15	15		
№ VI	14		7	7	14	14		
№ VII	7		3	4	7	7		
№ IX	4	4			4	4		
Всего:	107	4	57	46	107	104	3	
3	<u>По техническому состоянию</u>							
	-износ 0-30%		104		587,2		98,6	
	-износ 31-65%		3		8,1		1,4	
	-износ более 65%		-		-		-	
4	<u>По форме собственности</u>							
	-муниципальная		х		61,9		10,4	
	-государственная		х		3,0		0,5	
	-частная		х		530,4		89,1	
	<u>Всего:</u>		107		595,3		100,0	

Характеристика жилищного фонда г. Сосновоборска по микрорайонам
в количественном соотношении

Таблица № 3.4.2

Характеристика существующего жилищного фонда в г. Сосновоборске по микрорайонам.

Таблица № 3.4.3

Номер мкр-на	Терр-ия мкр-на в красных линиях, м ²	Кол-во домов, шт.	Общ. площ. жил. помещ. м ²	в том числе, м ² общ. площ. жилищ.						Примечания
				По этажности			По мат-лу стен капитал	По техническому сост.		
				1-2-3 эт. с участ.	5 эт.	9 эт.		Износ 0-30%	От 31-65%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
№ I	149993	21	80094		66308	13786	80094	71979	8115	
№ II	165000	12	88829		19557	69272	88829	88829		
№ III	220002	17	114153		36951	77202	114153	114153		
№ IV	200001	17	94794		38640	56154	94794	94794		
№ V	223596	15	107973		29487	78486	107973	107973		2 шт. строятся
№ VI	200003	14	62469		20217	42252	62469	62469		1 шт. строятся
№ VII	255498	7	45992		15000	30992	45992	45992		7 шт. строятся
№ XI	275398	4	981	981			981	981		застр.
Всего:	1689491	107	595285	981	226160	368144	595285	587170	8115	

3.5. Учреждения культурно-бытового и коммунального обслуживания.

Культурно-бытовое обслуживание населения города в целом характеризуется показателями не соответствующими нормативным требованиям по объему и номенклатуре услуг. Недостаточно развита сеть объектов обслуживания, как микрорайона, так и городского значения. Не хватает детских дошкольных учреждений, больничных коек, культурно-развлекательных объектов, пожарных депо и т. д., нет гостиницы, прачечной.

Ниже приводится характеристика по отдельным видам обслуживания.

Образование.

В 2006 году численность детей, посещающих дошкольные образовательные учреждения, составила 1168 детей. В городе 5 детских садов общей проектной вместимостью 1480 мест. Четыре из них были построены до 1990 года. По новым требованиям СанПиН 2.4.1.1249-03 в детских дошкольных учреждениях увеличилась площадь на 1 ребенка, в связи с этим вместимость существующих детских садов уменьшилась с 1240 до 930 мест (ориентировочно). Для решения проблемы нехватки детских дошкольных учреждений Администрацией города принято решение о переводе учреждений, занимавших в последние годы площади детских учреждений, в другие помещения и реконструкции зданий бывших детских садов. Один из них – детский сад № 1 на 240 мест уже сдан в эксплуатацию. Исходя из вышесказанного, общая вместимость детских садов города составила 1170 мест или 38,7 мест на 1000 жителей при норме 47 мест в соответствии с демографией населения. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями при существующем положении – 82,3 %.

Сведения о рождаемости в городе за ряд последних лет позволяют сделать вывод, что ситуация в городе по обеспечению доступности дошкольного образования в дальнейшем будет обостряться, что потребует не только возвращения еще одного бывшего детского сада занятого Домом детского творчества (ул. Энтузиастов, 25), но и строительства новых детских учреждений на вновь осваиваемых территориях.

На начало 2005/2006 учебного года в 5 дневных общеобразовательных учреждениях на 6024 учащихся обучалось 2772 учащихся. Загруженность школ составляет около 50 %, что связано с изменениями демографической ситуации в городе, происходящими в период после разработки проектной документации на застройку города.

Внешкольные учреждения.

В систему учреждений внешкольного образования детей города входят: дом детского творчества на 750 детей, два центра дополнительного образования

на 600 детей и 80 детей и детская школа искусств на 310 мест. Размещаются они, в основном, в приспособленных помещениях, кроме «ЦДО» на 600 мест. Общая вместимость учреждений 1740 мест, что составляет почти 60 % от общего числа обучающихся в общеобразовательных школах в 2005/2006 учебном году и превышает нормативные требования.

Здравоохранение.

Медицинское обслуживание в городе осуществляет одно медицинское учреждение – МУЗ «Центральная городская больница г. Сосновоборска» в состав которой входит круглосуточный стационар на 176 коек, стационар дневного пребывания на 38 коек, поликлиника на 600 посещений в смену. Поликлиническое отделение включает в себя взрослую, детскую, стоматологическую поликлинику. В структуру стационара входят отделения: терапевтическое, неврологическое, гинекологическое, хирургическое, детское, инфекционное, родильное. В составе МУЗ «ЦРБ г. Сосновоборска», также находится отделение скорой медицинской помощи на 7 автомашин.

Обеспеченность больничным коечным фондом составляла в 2006 года 52,6% (7,1 койка на 1 тыс. жителей, вместо 13,5 коек по норме).

В городе реализуется программа по улучшению качества медицинской помощи, улучшается материально-техническая база ЦГБ, проводятся капитальный и текущий ремонт зданий, обновляется часть оборудования.

На перспективу необходимо увеличить коечный фонд за счет нового строительства.

Общая вместимость поликлинических учреждений в городе, с учетом стоматологической поликлиники на 90 посещений в смену, 690 посещений в смену, или 22,8 посещений в смену на 1 тыс. жителей. Этот показатель выше социального норматива по обслуживанию населения поликлиниками (18,2 посещений в смену), но ниже расчетной нормы СНиП 2-07-01-89* (26-30 пос. / в смену).

На перспективу потребуются строительство поликлиники на 500-600 посещений в смену с учетом увеличения нормы обслуживания на 1 тыс. жителей и улучшения доступности к поликлинике в удаленных микрорайонах нового строительства.

Станция скорой медицинской помощи удовлетворяет население (обеспеченность 233%). Однако, на перспективу, с учетом требований 15-и минутной доступности, возможно размещение еще одной станции скорой медицинской помощи для обслуживания населения удаленных микрорайонов.

Население города обслуживают 2 аптеки, расположенные в 1-ых этажах жилых зданий в 1-ом и 3-м микрорайонах, в остальных микрорайонах аптек нет. Обеспеченность аптеками составляет 66,6%, не удовлетворяет даже социальной норме – 1 объект на 10 тыс. жителей.

Кроме того, в городе в 5-ом микрорайоне размещены объекты: Краевой специализированный дом ребенка на 180 детей и детский дом на 42 ребенка.

Учреждения культуры и искусства.

Культурно-досуговые функции в городе выполняют: городской Дом культуры «Мечта» на 550 мест, центральная городская библиотека им. Шукшина с книжным фондом 49,5 тыс. экземпляров, городская детская библиотека им. Бианки с книжным фондом 14,7 тыс. экземпляров, музейно-выставочный центр «Аврора» и новый, построенный в 2005 году, современный развлекательный кинокомплекс «Айсберг».

Культурно-развлекательный комплекс «Айсберг» включает:

- кинозал – 98,2 м², на 72 места;
- бильярд – 190 м², 6 столов;
- кафе – 193,8 м², 40 мест;
- танцпол – 189,8 м², 70 мест;
- зал игровых автоматов – 75,6 м², 10 автоматов (детские).

Обеспеченность населения города клубами на 1 тыс. жителей составляет 47,2 %, библиотеками – около 50 %.

На перспективу, улучшая качество жизни населения, необходимо развивать сеть культурно-досуговых учреждений, повышать степень удовлетворения потребностей населения в зрелищных мероприятиях, чтении книг, отдыхе.

Спортивные сооружения.

Сеть спортивно-оздоровительных объектов города насчитывает 3 спортивно-оздоровительных комплекса: лыжная база «Снежинка», стадион «Торпедо», спортивный комплекс «Надежда».

В составе комплексов 5 спортивных залов общей площадью пола 1530 м² стадион с трибунами на 500 зрительских мест, футбольное поле с беговой дорожкой общей площадью 7000 м².

В пристройке «Родничок» (к зданию лыжной базы) идет подготовка к реконструкции помещения для общей физической подготовки с двумя залами с общей площадью пола 357,7 м².

В городе низкий уровень обеспеченности спортзалами, бассейнами, плоскостными сооружениями.

Обеспеченность спортивными залами составляет 63,3 %, с вводом в эксплуатацию спортзалов в пристройке «Родничок» обеспеченность составит 78,2 %. Фактически отсутствуют такие виды деятельности как секции, в городе отсутствует городской спортзал, городской бассейн.

Предприятия торговли и общественного питания.

Инфраструктура розничной торговли представлена 73 магазинами, 4 павильонами и рынком.

Общая торговая площадь стационарных магазинов 13,02 тыс. м² или 380 м² в расчете на 1 тыс. жителей при норме 280 м² торговой площади. Обеспеченность населения объектами торговли – 154%.

Оборот розничной торговли в целом по городу увеличивается. В 2006 году он составил 0,93 млрд. руб., 106,5 % к 2005 году.

На перспективу увеличение розничного товарооборота будет происходить за счет качественного развития существующей розничной торговли, рассредоточения торговых точек в целях обслуживания вновь осваиваемых микрорайонах, строительства нового рынка.

В сети предприятий общественного питания в 2006 году насчитывалось 14 предприятий на 439 посадочных мест. Обеспеченность населения предприятиями общественного питания крайне низкая и составляет 36,3 %. Большая часть кафе размещена в центральной части города. Часть зданий, принадлежащих ранее общепиту, заняты другими организациями. В 2005 году закрылись 3 общедоступных объекта: кафе «Петровка», бар «Глюкоза», закусочная «Бильярдная».

На перспективу необходимо предусмотреть развитие сети предприятий доступного общественного питания.

Кладбище.

Кладбище расположено на юго-востоке общая площадь кладбища – 10,3 га.

Предполагаемый срок закрытия кладбища – 2011 год. В связи с этим необходимо предусмотреть новую площадку для размещения кладбища площадью 8,5 – 12 га.

Объекты коммунального и бытового назначения.

В городе 8 предприятий бытового обслуживания на 98 рабочих мест. В 2006 году ими было оказано бытовых услуг на сумму 1,8 млн. руб. Обеспеченность населения предприятиями бытового обслуживания – 36%.

Существенную роль в обеспечении населения города различными видами услуг играют объекты бытового обслуживания малого бизнеса. В 2006 году бытовые услуги оказывали 96 индивидуальных предприятий.

На перспективу необходимо расширить сеть предприятий бытового обслуживания.

Из предприятий коммунального обслуживания в городе есть только баня на 100 мест, объектов централизованного выполнения заказов – химчистки, прачечной, а также гостиницы нет.

Пожарное депо на 1 автомашину с лестницей до 9 этажей находится в промышленно-коммунальной зоне, в своем составе имеет 4 цистерны АЦ-40.

По нормам проектирования объектов пожарной охраны НПБ 101 -95 на население 20-50 тыс. человек требуется 2 пожарных депо по 6 автомашин.

Следовательно, на перспективу необходимо строительство еще одного пожарного депо и увеличение парка пожарных машин.

Обеспеченность основными учреждениями обслуживания.

Таблица №3.5.1

№ п/п	Наименование	Един. изм.	Имеется на 1.01.2007г.	Требуется норма		% обеспеч.
				на 1 тыс. жит.	на 30,2 тыс. жит.	
1	2	3	4	5	6	7
1	Детские дошкольные учреждения (с учетом пересчета вместимости ДОУ по новым требованиям СанПин)	мест	1170	47	1420	82,3
2	Общеобразовательные школы	мест	6024	112	3382	178,0
3	Больницы, диспансеры	коек	214	13,5	408	52,8
4	Поликлиники, консультации	пос/см	690	26	785	87,9
5	Аптеки	объект	2	0,1	3	66,6
6	ДК, клубы	зрител. мест	692	50	1510	45,8
7	Библиотеки	тыс. экз.	64,2	4,5	136	47,2
8	Магазины продовольственных и промышленных товаров	м ² торг. площ.	11500	280	8456	136,0
9	Предприятия общественного питания	посад. мест	439	40	1208	36,3
10	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	98	9	272	36,0
11	Бани	мест	100	5	151	66,0
12	Прачечные	кг/см	-	-	-	0
13	Гостиницы	мест	-	-	-	0

14	Спортивные залы	м ² площ. пола	1530	80	2416	63,3
15	Пождепо	объект /маш	$\frac{1}{4}$	х	$\frac{2}{2 \times 6}$	33,3

Выводы:

1. Застройка города ведется в соответствии с проектной документацией и решениями предыдущего генерального плана.

2. Уровень развития сферы обслуживания населения не соответствует нормативным требованиям по объему и номенклатуре. Большинство объектов обслуживания находится в центральной части города. Необходимо строительство:

- детских дошкольных учреждений;
- общеобразовательных школ на вновь осваиваемых территориях с учетом радиуса обслуживания;
- развитие существующего больничного комплекса или строительство нового;
- строительство досуговых учреждений для занятия с молодежью, спортивных комплексов;
- предприятий общественного питания, гостиницы, объектов бытового обслуживания, пожарного депо;
- необходимо предусмотреть площадку для размещения нового кладбища на расчетный срок площадью 8,5 – 12 га.

