

Проект комплексной
застройки северо-западной
части
пгт. Усть-Абакан Республики
Хакасия

г. Абакан, декабрь 2011



Предпосылки реализации проекта

- Развитие Абакано-Черногорской агломерации.
- Высокий уровень износа жилищного фонда Республики Хакасия.
- Большая потребность населения в жилье эконом-класса.
- Маятниковая миграция населения (г. Абакан, г. Черногорск, пгт. Усть-Абакан) в сочетании с развитой транспортной сетью.
- Соответствие проекта целям долгосрочной республиканской целевой программы «Жилище (2011 - 2015 годы)».
- Соответствие проекта задачам развития жилищно-коммунального хозяйства, установленным Стратегией социально-экономического развития Республики Хакасия до 2017 года.

Приоритеты планирования:

- строительство различных типов жилья, доступных для разных групп населения;
- создание условий для здорового образа жизни, с учетом природных особенностей местности и минимальным воздействием на экологию;
- организация безопасных мест культуры и отдыха в черте поселка;
- создание эффективного и функционального проекта с многоцелевым использованием земель, возможностью быстро реагировать на изменения рынка.

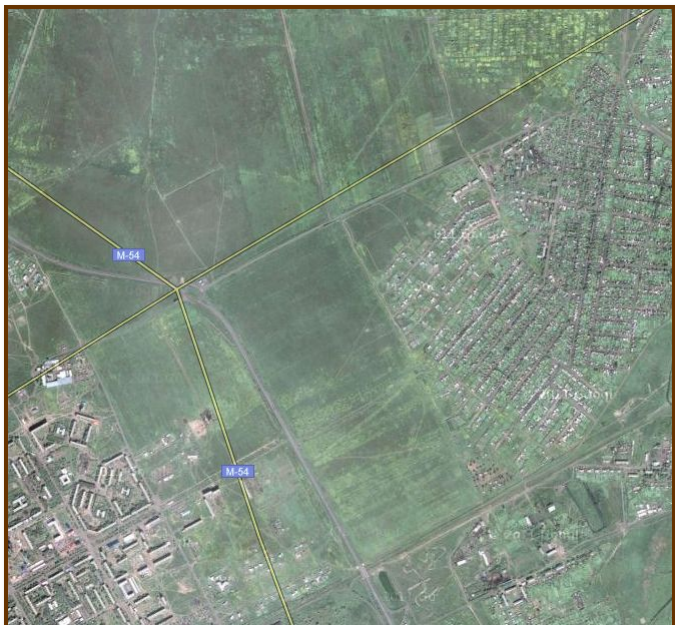


Текущее состояние дел

- Распоряжением Главы Республики Хакасия – Председателя Правительства Республики Хакасия от 19.05.2011г. № 85-рп создана рабочая группа по подготовке к реализации проекта «Комплексная жилая застройка северо-западного района пгт. Усть-Абакан».
- Разработаны и рассмотрены схемы реализации Проекта с использованием механизмов государственно-частного партнерства, концессионного соглашения, долгосрочной республиканской целевой программы.
- Разработан и утвержден Генеральный план, совмещенный с проектом планировки (решение Совета депутатов Усть-Абаканского поссовета от 23.06.2011 №37).
- Администрацией Усть-Абаканского поссовета разработаны правила землепользования и застройки, документы утверждены решением Совета депутатов Усть-Абаканского поссовета от 23.06.2011 №38.
- ООО «ХакасТИСИз» выполнены инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания, проектирование инженерных сетей осуществляет ООО «Абаканпроект». Завершение проектных работ с получением положительного заключения госэкспертизы планируется во II кв. 2012г.



Место реализации проекта



- Проектируемая территория площадью **238,6 га** расположена северо-западной части пгт. Усть-Абакан и имеет «Г»-образную форму. В настоящий момент территория находится в муниципальной собственности, свободна от застройки, не заселена.
- С юга территория ограничена железной дорогой и дачным массивом (позади ж.д. линии); с запада - федеральной трассой М 54 Кызыл-Красноярск; с востока - жилыми строениями пгт. Усть-Абакан и акваторией Красноярского водохранилища. Северная часть земельного участка ограничена лишь горным массивом в территориальной удаленности порядка 2-5 км.
- Расстояние от территории застройки до столицы Республики Хакасии г. Абакан составляет около 30 км, до центра г. Черногорск - 5 км.

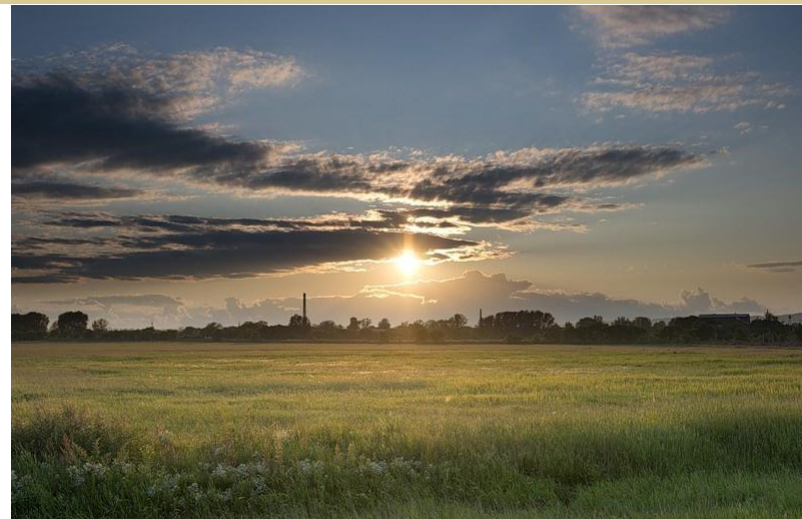
Инженерная и транспортная инфраструктура:

- до теплосети – 1500 м;
- до сети водопровода – 100 м;
- до сети канализации - 1000 м;
- электроснабжение - по техническим условиям сетевой компании;
- до федеральной автодороги М54 – 50 м.



Социально-экономическое положение и современное использование территории

- Поселок городского типа Усть-Абакан входит в состав муниципального образования Усть-Абаканский район, образованного 1 января 2003 г. и расположенного в центральной части Республики Хакасия.
- Численность населения (на 01.01.2010 г.) составляет 15 656 тыс. чел. Уровень занятости - 58,3 % от численности населения в трудоспособном возрасте.
- Бюджетные расходы поселка на 2011 год запланированы в объеме 62,3 млн. рублей

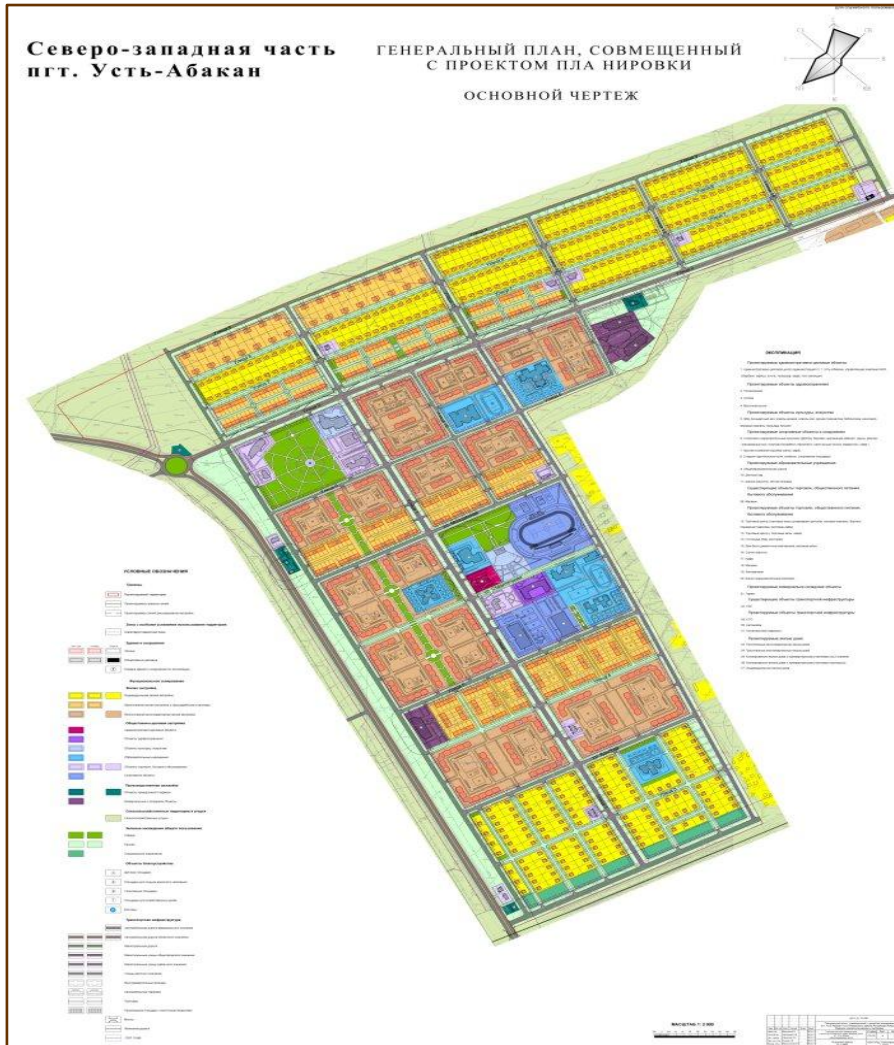


В настоящий момент в поселке Усть-Абакан действуют:

- **учреждения образования:** три школы, одна коррекционная школа-интернат, пять дошкольных учреждений, одно профессиональное училище, детско-юношеская спортивная школа;
- **учреждения здравоохранения:** одна больница, профилакторий «Елочка»;
- **учреждения культуры:** детская музыкальная школа, дом детского творчества, ДК «Дружба», ДК «Гагарина», КДЦ «Имидж», СДК «Подхоз», музей- мемориал «Вечная слава»; библиотеки;
- периодичное печатное издание газета «Усть-Абаканские известия»;
- 29 предприятий разных видов производства, 110 предприятий стационарной розничной и мелкорозничной торговой сети, 38 предприятий в сфере бытового обслуживания населения, база отдыха «Княжий двор».



Генеральный план



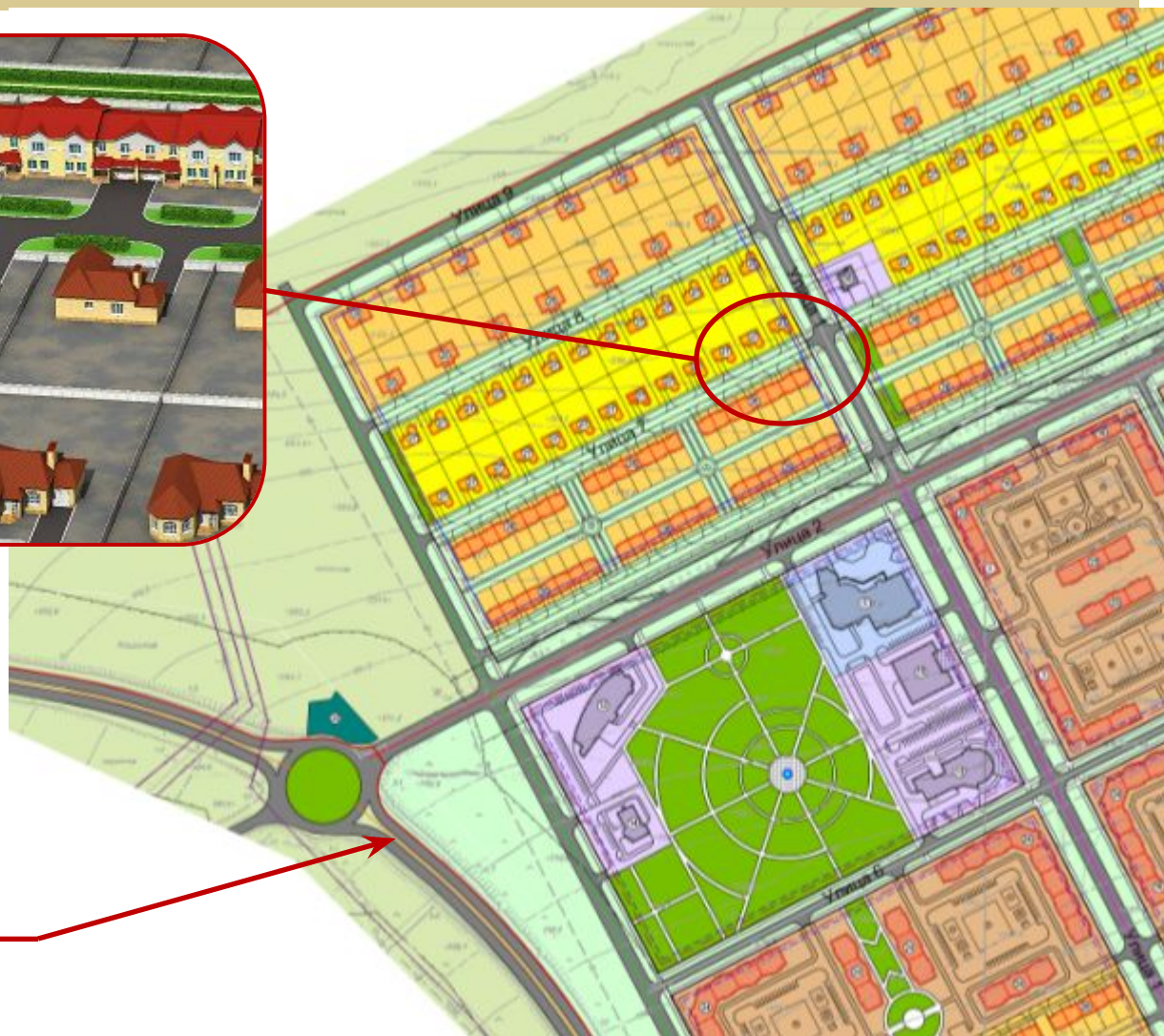
- Генеральный план, совмещенный с проектом планировки, разработан ООО «НПЦ Земельные ресурсы Сибири», г. Омск
- По проекту генплана проведены публичные слушания, генплан утвержден решением Совета депутатов Усть-Абаканского поссовета от 23.06.2011 №37
- **Площадь планируемой застройки составляет 238,56 га.**
- На участке размещен 21 квартал, площадь кварталов колеблется от 4,0 до 17,2 га.



Детали планировки



Проект планировки 1 квартала



**федеральная трасса
М 54 Кызыл-Красноярск**



Технические параметры проекта

- Численность жителей в районе застройки составит **11 513** человека, из них **1 265** человек – дети школьного возраста.
- Настоящим проектом планируется строительство **581 жилого дома или 4604 квартир**, из них:
 - по индивидуальным проектам на приусадебных земельных участках (433 дома);
 - дуплексы на приусадебных земельных участках (30 домов);
 - таунхаусы на земельных участках (64 дома);
 - 3-х этажные многоквартирные жилые дома (38 домов);
 - 5-и этажные многоквартирные жилые дома (16 домов).



- Индивидуальные жилые дома площадью $143,3 \text{ м}^2$ ($121,8 \text{ м}^2$ – для дуплексов) планируется разместить, на приусадебных земельных участках площадью 1000 м^2 .
- Общая площадь проектируемого жилого фонда составит $S_{\text{общ}} = 306,1 \text{ тыс. м}^2$. Средняя жилищная обеспеченность к концу расчетного срока составит $26,6 \text{ м}^2$ на 1 жителя.



Основные параметры проекта

Общий объем финансирования – **9,37 млрд.рублей** (в текущих ценах)

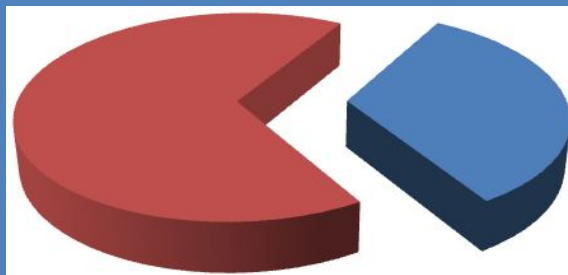
Создание рабочих мест – **450-500 человек**

Источники и объемы финансирования проекта:

Средства Инвестора –
6,28 млрд.рублей

67%

строительство жилья,
коммерческая недвижимость



Бюджетные средства –
3,09 млрд.рублей

33%

социальные объекты,
инженерные сети,
коммуникации, дороги

Результат для Инвестора	Жилая недвижимость 23 000 р./м ²	Коммерческая недвижимость 30 000 р./м ²
Доходы от продажи, млн. руб.	7 037,3	369,6
Прибыль от продажи, млн. руб.	755,3	147,8
Рентабельность продаж	12%	67%



Конкурентные преимущества проекта

Для населения

Цена за 1 кв. метр
(23 000 р./м²) на
20-25% ниже
рыночной

Более комфортное
жильё, чем в
традиционных
микрорайонах

города
Возможность

получения
социальных выплат
на первоначальном

этапе
Возможность
трудоустройства в
ближайших
населенных пунктах

(г. Абакан, г.
Черногорск)



Конкурентные преимущества проекта

Для региональной
и муниципальных
властей

Выполнение стратегических показателей по вводу жилья

Получение первого опыта комплексной застройки территории для тиражирования

Поддержка агломерационного кластера стройиндустрии

Оптимизация расселения трудовых ресурсов региона

Дополнительная возможность для развития агломерации Абакан – Черногорск – Усть-Абакан



Конкурентные преимущества проекта

Для субъектов
бизнеса

Предприятия – пользователи проекта

- Закрепление кадров на предприятии
- Повышение социальной защищенности работников

Предприятия – участники проекта

- Рост объемов работ, услуг (строительные, обслуживающие и т.д.)
- Рост объема сбыта



Позиционирование проекта

- **ценовая доступность** - стоимость реализации квадратного метра жилья (23 000 руб./м²) будет ниже норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья, утверждаемого Министерством регионального развития Российской Федерации (согласно проекта приказа на 2012 год для Хакасии – 27000 руб./м²).
- **территориальная доступность** - близость к пгт. Усть-Абакан, г. Абакан и г. Черногорск будет сопровождаться организацией в непосредственной близости с жилыми кварталами остановок общественного маршрутного транспорта, связывающего территорию застройки с пгт. Усть-Абакан, г. Черногорск и г. Абакан.
- **современность и комфорт** – проект поселка соответствует действующим нормам и правилам, планируется полное благоустройство объектов, применение современных материалов и технологий, положительно зарекомендовавших себя в регионе.



Современный, комфортный,
доступный поселок
эконом-класса с развитой
инфраструктурой

Целевая аудитория – семья
из 2 взрослых и 1 ребенка
с чистым совокупным доходом
около 40 тыс.рублей



Жилье эконом-класса

- Проект разработан в соответствии с Приказом Минрегионразвития РФ № 79 от 27.02.2010г. «Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса»:
 - размер малоэтажного дома не превышает 150 м^2 , размер квартир варьируется от 28 м^2 до 126 м^2 ;
 - площадь земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов не превышает 1 тыс. м^2 , в случае строительства блокированных домов – 400 м^2 на один блок;
 - размеры квартир индивидуальных коттеджей принят до 150 м^2 ,
 - площадь квартир в многоквартирных домах ограничена 126 м^2 , при этом размер однокомнатной квартиры составляет $28\text{-}45\text{ м}^2$, двухкомнатной – $44\text{-}60\text{ м}^2$, минимальная площадь комнаты – 14 м^2 , кухни – 5 м^2 .



Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения

• Учреждения здравоохранения и образования:

- 2 школы на 700 мест и на 400 мест;
- 4 детских сада (всего на 1035 мест);
- поликлиника.

• Учреждения культуры:

- КДЦ ёмкостью зрительного зала на 324 мест, в его составе: концертный зал, классы творчества, вокала, изо, библиотека, кинотеатр, игровые комнаты (7 квартал, улица 2);
- школа искусств на 150 мест (квартал 15, улица 1);
- летняя эстрада (квартал 15, улица 1).



• Физкультурно-спортивные объекты и сооружения:

- стадион;
- крытая хоккейная коробка (каток, кафе) с трибунами для зрителей на 500 мест и размерами ледового поля 30 x 60 кв.м;
- спортивно-оздоровительный комплекс, в составе которого: ДЮСШ, бассейн 20 x 40 кв.м, массажный кабинет, сауны, фитнес, тренажерный зал, спортзал: волейбол-баскетбол, настольный теннис.



Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения

- **Административно-деловой центр**, включающий в себя Мэрию, представительства и агентства, офисы, сервисные службы в области информационной связи; многофункциональные центры обслуживания.
- **Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания:**
 - торговый центр (торговые залы, супермаркет, детские игровые комнаты, боулинг, подземная парковка, ресторан, кафе);
 - торговый центр (торговые залы, кафе);
 - дом быта (ремонтные мастерские, торговые залы);
 - баня на 20 мест;
 - гостиница на 24 места (бар, ресторан);
 - магазины продовольственных и непродовольственных товаров.



Размещение объектов торговли, общественного питания, жилищно-коммунального хозяйства предполагается в составе объектов транспортной инфраструктуры, а также на первых этажах многоквартирных домов и вдоль автомобильной дороги Усть-Абакан – Черногорск.

На первых этажах многоквартирных домов запроектированы:

- молочные кухни (1 объект);
- аптеки (3 объекта),
- магазины (6 объектов),
- кафе (4 объекта),
- салоны красоты (2 объекта).



Улично-дорожная и пешеходная сеть

- Общая протяженность улично-дорожной сети составляет **22,621 км**.
- Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное, цементное. Ширина улиц в красных линиях застройки варьируется от 20,0 м до 43,0 м, с шириной проезжей части от 6,0 м до 15,0 м.
- Проектом предлагается размещение различных объектов для обслуживания транспортных средств:
 - СТО на 2 поста;
 - СТО на 4 поста;
 - автомобильная мойка на 2 автомобиля;
 - автомобильный магазин, 65 кв.м торговой площади.
- Вдоль западной границы проектируемой территории, у федеральной автомобильной дороги М 54 запроектированы придорожные комплексы в составе:
 - 1) остановочный павильон, магазин и автомагазин.
 - 2) остановочный павильон, кафе, автомойка, СТО.



Для легкового индивидуального транспорта жителей многоквартирных домов в кварталах 11, 18, а также западнее квартала 1 запроектированы пять трёхуровневых гаражных массива по 405 боксов.



Инженерное обеспечение территории:

Водоснабжение



- Хозяйственно-питьевое водоснабжение проектируемой территории пгт. Усть-Абакан предусматривается от существующих сетей Черногорского водоканала (филиала ГУП РХ «Хакресводоканал»), проходящих вдоль западной границы проектируемой территории вдоль трассы М54.
- **Максимальный суточный расход (с учетом полива) 5,9 тыс. м³/сут.**

- Для обеспечения расчетных расходов питьевой воды на хозяйственно-противопожарные нужды поселка проектом предусматривается реконструкция источника водоснабжения (артезианских скважин), расширение водозаборных сооружений, очистных сооружений с сохранением существующей схемы водоснабжения. При этом необходимо увеличить мощность водозаборных сооружений с учетом проектных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды пгт. Усть-Абакан.



Инженерное обеспечение территории:

Водоотведение

При проектировании системы канализации пгт. Усть-Абаканский принято полное благоустройство жилых, общественных зданий и жилых домов.

- Сброс сточных вод от жилых и общественных зданий предусматривается самотеком в проектируемые комплексные канализационные насосные станции на проектируемой территории.
- Отвод стоков от КНС выполняется напорными трубопроводами в существующую КНС-2 для района жилой застройки в п. «Тепличный», с дальнейшим отведением стоков на существующие КОС ГУП РХ «Хакресводоканал».



- **Максимальный суточный расход по водоотведению 4,4 тыс.м³/сут.**



Инженерное обеспечение территории: Теплоснабжение

Планируется применение нескольких вариантов обеспечения объектов комплексной жилой застройки тепловой энергией и горячим водоснабжением, в том числе использование автономных систем отопления:

- котлы на твердом топливе (уголь местных производителей),
- газовые котлы (сжиженный газ),
- электроотопление.



- При застройки кварталов с многоэтажными жилыми домами и объектами соцкультбыта будут строиться **модульные газовые котельные** с резервуарами для хранения газа и теплосетями от них до потребителей.



Инженерное обеспечение территории:

Электроснабжение, наружное освещение

- Электроснабжение северо-западного района пгт. Усть-Абакан осуществляется от ЗРУ-10 кВ ПС 110/10 кВ «Черногорская Городская» с двумя трансформаторами по 10 МВА, по кабельно-воздушной ЛЭП-10 кВ через существующие и проектируемые трансформаторные подстанции. инвестиционной программой филиала «МРСК Сибири» - «Хакасэнерго» предусмотрена реконструкция ПС 110/10 кВ «Черногорская Городская»:
 - в 2011-2012 году - замена силового трансформатора 10 МВА на 25 МВА;
 - в 2013 году - замена силового трансформатора 10 МВА на 25 МВА, организация 3-й и 4-й секции шин 10 кВ, реконструкция ОРУ 110 кВ.
- **Суммарная расчётная электрическая нагрузка нового строительства проектируемых жилых и общественных зданий составит около 12 МВт.**
- Электроснабжения вновь проектируемых зданий и сооружений предусмотрено от проектируемых двухтрансформаторных подстанций 10/0,4 кВ блочного типа заводского исполнения.



Инженерное обеспечение территории: Телефонная связь

- Проектом предусмотрена шкафная система построения телефонной сети. Исходя из телефонной плотности по поселку, применены распределительные шкафы емкостью 300х2.
- На магистральных и распределительных участках к зданиям этажностью более 2-х прокладка кабелей связи выполняется в кабельной канализации.
- На распределительных участках к одно- и двухэтажным зданиям подвеска кабелей связи выполняется на опорах воздушных линий связи. Проектом предусмотрены следующие мероприятия:
 - установка 14-ти распределительных шкафов емкостью 300х2;
 - строительство новых веток распределительной сети от проектируемых распределительных шкафов .





Спасибо за внимание!

