ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Кафедра строительства

Экономика и организация сельскохозяйственного проектирования и строительства

Курсовая работа на тему:

«Технико-экономическая оценка застройки селитебной территории

населенного пункта».

Москва 20\_\_\_\_\_\_ г.

## ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

## Факультет: Архитектурный

Кафедра: Строительства-2-е высшее образование

Специальность: Архитектура.

Курс: 3

Название дисциплины: “Экономика и организация архитектурного проектирования и строительства”.

Наименование курсовой работы: «Технико-экономическая оценка застройки селитебной территории населенного пункта».

Фамилия, имя, отчество студента: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Курс, \_\_\_\_гр., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вариант № \_\_\_\_\_\_. Поселение с количеством жителей 2310 человек.

Дата выдачи задания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата приемки работы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ СТУДЕНТУ

1. Вариант генерального плана населенного пункта.

2. Район проектирования поселения.

3. Климатические условия в районе проектирования.

4. Методические указания к выполнению курсовой (дипломной) работы.

Процентная значимость — 100 %.

Срок выполнения — 10 недель.

Охватываемые темы

Ценообразование и сметное нормирование в проектировании и строительстве. Организация архитектурного проектирования объектов капитального строительства. Оценка технико-экономической эффективности инвестиций в виде капитальных вложений. Технико-экономическая оценка проектных решений. Экономическое обоснование проектных решений. Технико-экономические основы планировки и застройки сельских поселений. Экономика генеральных планов сельских поселений.

Результаты

1. Студент должен представить вариант генерального плана населенного пункта с инженерными сетями, благоустройством и озеленением.

2. Структуру посемейного заселения жилых домов населенного пункта.

3. Состав общественных зданий населенного пункта.

4. Сметную документацию по стоимости строительства и эксплуатации социальной и инженерной инфраструктур населенного пункта.

5. Технико-экономический анализ генплана населенного пункта.

Критерии выполнения

1. Графическая часть выполняется на ватмане (кальке) формата А-1. Масштаб плана принимается 1:2000.

# 2. Пояснительная записка выполняется на листах бумаги формата А-4. В пояснительной записке должно быть представлено:

2.1. Структура посемейного заселения жилых домов.

2.2. Сметную документацию стоимости строительства социальной и инженерной инфраструктур населенного пункта, эксплуатационные затраты по населенному пункту.

2.3. Технико-экономический анализ генерального плана поселения.

РАЗДЕЛ 1. РАССЕЛЕНИЕ ЗАДАННОГО КОЛИЧЕСТВА ЖИТЕЛЕЙ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

1.1 Расчет численного состава семей

Таблица 1 Расчет численного состава семей по заданному количеству жителей

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Численный состав семей, (Сi), чел. | Структура семей (Рi), % | Средняячисленностьсемей,  | Количество семей каждого состава (Хi), ед. | Расчетная численность населения по семейному составу (Нi), человек |
| 1 | Одиночки | 8 | 0,08 | 53 | 53 |
| 2 | Семьи из 2 человек | 18 | 0,36 | 119 | 238 |
| 3 | Семьи из 3 чел. | 25 | 0,75 | 165 | 495 |
| 4 | Семьи из 4 чел. | 26 | 1,04 | 171 | 684 |
| 5 | Семьи из 5 чел. | 14 | 0,70 | 92 | 460 |
| 6 | Семьи из 6 чел. | 6 | 0,36 | 40 | 240 |
| 7 | Из 7 и более чел. | 3 | 0,21 | 20 | 140 |
| 8 | ИТОГО: | ∑ Рi =100 | ∑Сср. = 3,50 | ∑Х =660 | ∑Нi =2310 |

1.2 Расчет потребности в жилищном фонде

Таблица 2 Предварительный расчет потребности в жилищном фонде

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Тип семей | Минимальная общая площадь квартиры на семью (Sмин.), м2 | Количество семей (Хi), ед. | Население (Нi), чел. | Всего, общая площадь квартир (Si), м2 | По требованиям нормы социальной обеспеченности (Sсоц.), из расчета18 м2 / чел. |
| 1 | Одиночки | 28 – 38  | 53 | 53 | 2014 | 954 |
| 2 | Семьи из 2 чел. | 44 –53  | 119 | 238 | 6307 | 4284 |
| 3 | из 3 чел. | 56 – 65  | 165 | 495 | 10725 | 8910 |
| 4 | из 4 чел. | 70 – 77  | 171 | 684 | 13167 | 12312 |
| 5 | из 5 чел. | 84 – 96  | 92 | 460 | 8832 | 8280 |
| 6 | из 6 чел. | 103 – 109  | 40 | 240 | 4360 | 4320 |
| 7 | из 7 и более чел. | 96 – 116  | 20 | 140 | 2320 | 2520 |
|  | ИТОГО: |  | 660 | 2310 | 47725 | 41580 |

1.3 Расселение семей

Таблица 3 Расселение семей по квартирам

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Численный составсемей, чел. | Количество квартир с числом комнат, штук | Всего |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Одиночки | 50 | 3 |  |  |  |  | 53 |
| 2 | Из 2 чел. | 46 | 70 | 3 |  |  |  | 119 |
| 3 | Из 3 чел. |  | 23 | 94 | 48 |  |  | 165 |
| 4 | Из 4 чел. |  |  | 48 | 108 | 15 |  | 171 |
| 5 | Из 5 чел. |  |  |  |  | 13 | 79 | 92 |
| 6 | Из 6 чел. |  |  |  |  |  | 40 | 40 |
| 7 | Из 7 и более чел. |  |  |  |  |  | 20 | 20 |
|  | ИТОГО: | ∑=96 | ∑=96 | ∑=145 | ∑=156 | ∑=28 | ∑=139 | ∑=660 |

Таблица 4 Расселение семей по квартирам и домам и определение фактической общей площади жилых домов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Типы жилых домов с количеством комнат или квартир | Фактическая общая площадь в однотипных домах, м2 | Фактическая общая площадь в жилом доме (квартире), м2 | Количество домов, объект | Количество квартир с количеством комнат, штук |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Всего |
| 1. Усадебные одноквартирные |
| 1.1 | 4 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | 5 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3 | 6 комн. | 29388,77 | 211,43 | 139 |  |  |  |  |  | 139 | 139 |
| 1.4 | 7 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Блокированные двухквартирные |
| 2.1 | 3 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2 | 4 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 | 5 комн. | 3266,48 | 233,32 | 14 |  |  |  |  | 28 |  | 28 |
| 2.4 | 6 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Блокированные четырехквартирные |
| 3.1 | 3 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2 | 4 комн. | 8763,12 | 324,56 | 27 |  |  |  | 108 |  |  | 108 |
| 3.3 | 5 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. Блокированные многоквартирные |
| 4.1 | 3 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.2 | 4 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.3 | 5 комн. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. Односекционные |
| 5.1 | двухэтажный \_\_\_ кв. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2 | трехэтажный \_\_\_ кв. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.3 | четырехэтажный \_\_\_ кв. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6. Многосекционные |
| 6.1 | двухэтажный \_16\_\_ кв. | 24908,64 | 1037,86 | 24 | 96 | 96 | 144 | 48 |  |  | 384 |
| 6.2 | трехэтажный \_\_\_ кв. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3 | четырехэтажный \_\_\_\_\_\_ кв. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ИТОГО: | 66327,01 | 1816,97 | 285 | 96 | 96 | 145 | 156 | 28 | 139 | 660 |

РАЗДЕЛ 2. СОСТАВЛЕНИЕ УКРУПНЕННОГО СМЕТНОГО РАСЧЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СЕЛИТЕБНОЙ ЗОНЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Таблица 5. Подсчет сметной стоимости жилых зданий селитебной зоны поселения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Источник | Наименование объекта | Единица измерения | Количество | Сметная стоимость, тыс. руб. |
| единицы | общая |
| Жилые здания |
| 1 | ТП 145-18-28с.13.87 | Усадебный 2-этажный, 1-квартирный, 6-комнатный:Vстр. = 876,67 м3;Sобщ. = 211,43 м2;Sжил. = 81,70 м2;Sзастр. = 119,80 м2 | Объект | 139 | 30,71 | 4268,69 |
| 2 | ТП 145-000-343,85 | Усадебный 2-этажный, 2-квартирный, 5-комнатный: Vстр. = 1008,88м3;Sобщ. = 233,32 м2;Sжил. = 136,16 м2;Sзастр. = 208,83 м2 | Объект | 14 | 43,45 | 608,30 |
| 3 | ТП 141-121-46/1 | Блокированный 4-квартирный, 2-этажный, 4-комнатный: Vстр. = 1400,24 м3;Sобщ. = 334,36 м2;Sжил. = 186,16 м2;Sзастр. = 286,00 м2 | Объект | 27 | 44,58 | 1203,66 |
| 4 | ТП 115-42-165с.13.87 | трехсекционный 16-квартирный, 2-этажный (1,2,3,4): Vстр. = 4167,34 м3;Sобщ. = 1037,86 м2;Sжил. = 591,58 м2;Sзастр. = 790,46 м2Квартиры:S1ком. = 43,90 м2 – 4шт.;S2ком. = 60,00 м2 – 4шт.;S3ком. = 74,21 м2 – 6шт.S4ком. = 88,50 м2 – 2шт. | Объект | 24 | 128,33 | 3079,92 |
| Итого сметная стоимость СМР по жилым зданиям в ценах базы 1984 г: | 9160,57 |
| Итого сметная стоимость СМР в ценах базы 2001 г., Кi = 15.44: | 141439,20 |
| Всего сметная стоимость СМР в текущих ценахна \_\_1\_\_ квартал 2010\_\_\_г. Кi = \_6,05\_\_\_\_\_\_\_\_: | 1854292,77 |

2.2 Расчет стоимости зданий культурно-бытового назначения

Таблица 6 Подсчет сметной стоимости общественных зданий селитебной зоны населенного пункта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Источник | Наименование объекта | Единица измерения | Количество | Сметная стоимость, тыс. руб. |
| единицы | общая |
| Общественные здания |
| 1 | ТП 211-1-443 пв8 | Детские ясли-сад на 280 человекVстр. = 11275,00м3;Sобщ. = 2657,00м2;Sзастр. =984,42м2 | Объект | 1 | 432,5 | 432,5 |
| 2 | ТП 221-01-631.88 | Общеобразовательная школа на 11 классов (264 учащихся)Vстр. = 11965,00м3;Sобщ. = 2524,80м2;Sзастр. =1165,20м2 | Объект | 1 | 378,9 | 378,9 |
| 3 | ТП 262-12-275,86 | Клуб на 425 посетителейVстр. = 6330,00м3;Sобщ. = 1463,80м2;Sзастр. =942,60м2 | Объект | 1 | 131,9 | 131,9 |
| 4 | ТП 274-II-21 | Универсам торговой площадью 650 м2Vстр. = 5868,00м3;Sобщ. = 1478,00м2;Sзастр. =753,00м2 | Объект | 1 | 217,5 | 217,5 |
| 5 | ТП 281-8-6.84 | Комплексный приёмный пункт бытового обслуживания на 25 рабочих мест с мастерскими мелкого ремонта и парикхмахерской, пунктом проката и приёмным пунктом, прачечной на 800кг в смену.Vстр. = 3536,60м3;Sобщ. = 1223,30м2;Sзастр. =1373,90м2 | Объект | 1 | 160,5 | 160,5 |
| 6 | ТП 602-74.85 | Здание АТСVстр. = 5265,20м3;Sобщ. = 1155,70м2;Sзастр. =605,20м2 | Объект | 1 | 172,1 | 172,1 |
| Итого сметная стоимость СМР по общественным зданиям в ценах базы 1984 г: | 1493,45 |
| Итого сметная стоимость СМР в ценах базы 2001 г., Кi = 15.44: | 23058,868 |
| Итого сметная стоимость СМР по общественным зданиям в текущих ценах на \_\_1\_\_ квартал 20\_10\_\_\_г. Кi = \_6,05\_\_\_\_\_\_\_\_: | 139275,56 |

2.3 Расчет стоимости инженерного благоустройства и инженерной инфраструктуры поселения

Таблица 7 Стоимость строительства дорожных сетей, инженерной инфраструктуры, благоустройства и озеленения населенного пункта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование | Единица измерения | Количество | Стоимость СМР |
| Единицы, в ценах 2001 г., руб. | Общая, в ценах 2001 г., руб. | Общая в ценах \_\_1 кв. 2010\_г. Кi =\_\_\_6,05\_\_\_, руб. |
| 1 | Дороги и площадки (асфальтированные) | м² | 63120 | 135.60 | 8559072,00 | 51696794,88 |
| 2 | Тоже, грунтовые | м² | 9264 | 32.79 | 303766,56 | 1834750,02 |
| 3 | Водопровод  | погон. м | 7544 | 297,13 | 2241548,72 | 13538954,27 |
| 4 | Канализация  | погон. м | 1962 | 401.05 | 786860,10 | 4752635,00 |
| 5 | Газопровод | погон. м | 2056 | 127.64 | 262427,84 | 1585064,15 |
| 6 | Теплотрасса | погон. м | 1928 | 913.70 | 1761613,60 | 10640146,14 |
| 7 | Водостоки | погон. м | 7544 | 175.76 | 1325933,44 | 8008637,98 |
| 8 | Электрокабель | погон. м | 7544 | 100.44 | 757719,36 | 4576624,93 |
| 9 | Связь | погон. м | 7544 | 58.50 | 441324,00 | 2665596,96 |
| 10 | Озеленение жилойтерритории | м² | 55728 | 19.83 | 1105086,24 | 6674720,89 |
| 11 | Местная канализация | 1 точка | 2 | 2510.93 | 5021,86 | 30332,03 |
| 12 | Установка водоразборной колонки | 1 штука | 2 | 1185.72 | 2371,44 | 14323,50 |
| Итого сметная стоимость СМР в ценах базы 2001 г.:  | 17552745,16 |  |
| Всего сметная стоимость СМР в текущих ценах на\_\_ на \_\_1\_\_ квартал 20\_10\_\_\_г. Кi = \_6,05\_\_\_\_\_\_\_\_: |  | 106018580,77 |

2.4 Составление сводного сметного расчета стоимости строительства сельского поселения

Таблица 8. Сводный сметный расчет стоимости строительства (наименование стройки )

Составлен в ценах по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п.п. | Номера сметных расчетов и смет | Наименование глав, объектов работ и затрат | Сметная стоимость, тыс. руб. | Общая сметная стоимость,тыс. руб. |
| строительных работ | монтажных работ | оборудования, мебели, инвентаря | прочих затрат |
| 1 | До 1.5 % от Главы 2 | Глава 1. Подготовка территории строительства |  |  |  |  | 12814 |
| 2 | Итоговые данные по жилым зданиям, таблица 5 | Глава 2. Основные объекты строительства |  |  |  |  | 854293 |
| 3 | Итоговые данные по общественным зданиям, таблица 6 | Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения  |  |  |  |  | 139276 |
| 4 | Таблица 7 | Глава 4. Объекты энергетического хозяйства  |  |  |  |  | 4577 |
| 5 | Таблица 7 | Глава 5. Объекты транспорта и связи |  |  |  |  | 56197 |
| 6 | Таблица 7 | Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения |  |  |  |  | 38525 |
| 7 | Таблица 7 | Глава 7. Благоустройство и озеленение территории |  |  |  |  | 6675 |
| Итого по главам 1 ÷ 7 |  |  |  |  | 1112365 |
| 8.1 | Жилые здания: – 1,1% от итога по Главам 1÷7 | Глава 8. Временные здания и сооружения |  |  |  |  | 12236 |
| 8.2 | Общественные здания: – 1,8 % от итога по Главам 1÷7 |  |  |  |  | 2507 |
| Итого по главам 1 - 8 |  |  |  |  | 1127108 |
| 9.1 | Жилые здания: – 1.2% от итога по Главам 1÷8 | Глава 9. Прочие работы и затраты.В том числе:Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время; |  |  |  |  | 13525 |
| 9.2 | Общественные здания: - 1.5% от итога по Главам 1÷8 |  |  |  |  | 16907 |
| 9.3 | 1.5% от итога поГлавам 1÷8 | Затраты на отчисления в фонд НИОКР; |  |  |  |  | 16907 |
| 9.4 | 1% от итога поГлавам 1÷8 | Взносы на добровольное страхование и строительные риски; |  |  |  |  | 11271 |
| 9.5 | До 2,5 % от итога по Главам 1÷8 | Перевозка рабочих |  |  |  |  | 28178 |
| Итого по главам 1 - 9 |  |  |  |  | 1213903 |
| 10 | 1,1 % от итога по Главам 1÷9 | Глава 10. Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия  |  |  |  |  | 13353 |
| 11 | Затрат нет | Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров |  |  |  |  | 0 |
| 12 | До 5 % от Глав 1÷9 | Глава 12. Проектные и изыскательские работы (ПИР) |  |  |  |  | 60695 |
| 12.1 | Постановление Правительства РФ № 145 от 05.04.2007г. См. прил. 1. В метод. указаниях приложение 7. | Экспертиза проектных работ |  |  |  |  | 10736 |
| 12.2 | 0.2 % от Глав 1÷9. МДС 81-35.2004 | Авторский надзор |  |  |  |  | 2428 |
| 13. ИТОГО ПО ГЛАВАМ 1 ÷ 12: |  |  |  |  | 1301115 |
| 14. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты(до 2 % от Глав 1÷12): |  |  |  |  | 26022 |
| 15. Возврат стоимости материалов (15 % от главы 8) |  |  |  |  | 2211 |
| 16. Итого (строка 13 + строка 14 – строка 15): |  |  |  |  | 1324926 |
| 17. Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18 % от строки 16): |  |  |  |  | 238487 |
| 18. ВСЕГО с учетом НДС (строка 16 + строка 17): |  |  |  |  | 1563412 |

РАЗДЕЛ 3. СОСТАВЛЕНИЕ УКРУПНЕННОГО СМЕТНОГО РАСЧЕТА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СЕЛИТЕБНОЙ ЗОНЫ

Таблица 9 Ведомость расчета годовых эксплуатационных затрат по жилым и общественным зданиям сельского поселения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Элементы затрат. | Единица измерения | Количество единиц измерения | Сметная стоимость |
| Единицы измерения, руб. | Общая, руб. |
| Эксплуатационные затраты по жилым зданиям |
| 1 | Усадебные одноквартирные | м². | 29388,77 | 194.00 | 5701421,38 |
| 2 | Блокированные 2 - 4 квартирные | м². | 39377,36 | 153.60 | 6048362,50 |
| 3 | Блокированные 2 эт., 16кв. | м². | 0 | 129.34 | 0 |
| 4 | Секционные 2 этажные | м². | 24908,64 | 161.68 | 4027228,92 |
| 5 | Секционные 3 этажные | м². | 0 | 271.66 | 0 |
| 6 | Секционные 4 – 5 этажные | м². | 0 | 255.68 | 0 |
| Итого по жилым зданиям в ценах базы 2001 г.: | 15777012,79 |
| Итого в текущих ценах \_\_ на \_\_1\_\_ квартал 20\_10\_\_\_г. Кi = \_6,05\_\_\_\_\_\_\_\_: | 95450927,39 |
| Эксплуатационные затраты по общественным зданиям |
| 7 | Детский сад | м² | 2657,00 | 114.68 | 304704,76 |
| 8 | Школа | м² | 2524,8 | 106.97 | 270077,86 |
| 9 | Гостиница | м² |  | 137.52 |  |
| 10 | Дом культуры | м² | 1463,80 | 122.29 | 179008,10 |
| 11 | Микроцентр | м² |  | 129.91 |  |
| 12 | Медпункт | м² |  | 129.91 |  |
| 13 | Сберкасса | м² |  | 122.29 |  |
| 14 | АТС | м² | 1155,70 | 122.29 | 141330,55 |
| 15 | Магазины | м² | 1478,00 | 122.29 | 180744,62 |
| 16 | Столовая | м² |  | 122.29 |  |
| 17 | Баня | м² |  | 129.91 |  |
| 18 | КБО | м² | 1223,30 | 129.91 | 15918,903 |
| 19 | Спортивный комплекс | м² |  | 122.29 |  |
| Итого по общественным зданиям в ценах базы 2001 г. | 1234784,79 |
| Итого в текущих ценах на 1 квартал 2010 г. Кi = 6,05: | 7470448,00 |

Таблица 10 Эксплуатационные затраты по благоустройству, инженерному оборудованию и содержанию территории поселения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Элементы затрат. | Единица измерения | Количество единиц измерения | Сметная стоимость |
| Единицы измерения, руб. | Общая, руб. |
| 1 | Водопровод | пог. м | 7544 | 32.17 | 242690,48 |
| 2 | Канализация | пог. м | 1962 | 44.56 | 87426,72 |
| 3 | Газопровод | пог. м | 2056 | 8.37 | 17208,72 |
| 4 | Теплотрасса | пог. м | 1928 | 90.52 | 174522,56 |
| 5 | Электрокабель | пог. м | 7544 | 16.73 | 126211,12 |
| 6 | Водостоки | пог. м | 7544 | 17.39 | 131190,16 |
| 7 | Внутриквартальные проезды, жилые улицы | м² | 72384 | 34.12 | 2469742,08 |
| 8 | Озеленение жилой территории | м² | 55728 | 22.94 | 1278400,32 |
| 9 | Хозяйственные площадки | м² | 293,40 | 225.1 | 66044,34 |
| 10 | Физкультурные площадки | м² | 1956,00 | 15.73 | 30767 |
| 11 | Коммунальные участки (стоянки для машин, участки котельных, прачечной и др.) | м² | 1784,00 | 22.28 | 39747,52 |
| 12 | Уличное освещение | пог. м | 7544 | 34.12 | 257401,28 |
| 13 | Местная канализация | 1 точка | 5022 | 719.78 | 3614634,39 |
| Итого по инженерным сетям в ценах базы 2001 г.: | 8535987,57 |
| Итого в текущих ценах на \_\_1\_\_ квартал 2010г., Кi = \_\_6,05\_\_\_ | 51557364,93 |

РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Площадь селитебной территории определяется по следующей формуле:

Рс = (Р1+Р2+Р3+Р4+Р5+Р6)\* К,

где Р1 и Р2 – территория, потребная, соответственно для размещения усадебной и блокированной застройкой

Р1(2)= К1(2)/С \* S1(2)

Где К1(2) – количество населения, проживающего в этих домах;

С- средний размер семьи

S1(2) – размер приусадебного или приквартального участка;

Sус = 1500 м² Sбл = 800 м²;

Кус = 775 чел. Кбл = 200 чел. Кбл = 500 чел.

Р1 = (775/5,58)х1500= 20,8га

Р2 =(377/2,77)х800= 10,9 га

Р3 – площадь, под секционной застройкой определяемая по следующей формуле:

Р3 =К3\*n/g

Где К3 – количество жителей, проживающих в домах секционной застройки

К3 =978чел.

n – расчетная норма жилой площади на 1-го человека; n = 18 м²

g- нормативная плотность жилого фонда «нетто» g=3300.

Р3 =(978х18)/3300=5,3 га.

Р4 – площади участков в пределах селитебной зоны, не пригодных для использования в качестве ее элементов (овраги, крутые склоны и т.д.), определяется непосредственно по плану участка, отведенного под застройку.

Р4 = 0 га.

Р5 – площадь зеленых насаждений общественного пользования. Принимается из расчета 10-12 м2 на человека, но не менее 2 га на поселок.

Р5 = 12х2310= 26880 м² =2,77га.

Р6 – территория участков общественного пользования, может быть получена суммированием площадей, потребных для каждого культурно-бытового учреждения.

Р6 = 4,12 га.

К – коэффициент, учитывающий территорию, занятую под улицами, проездами и площадями. Этот коэффициент равен:

В поселках усадебной застройки - 1.2

Блокированной застройки - 1.1

Секционной - 1.07

Для поселков смешанной застройкой может быть уточнен интерполированием.

Кср=1,12

Рс =(20,8+10,9+5,3+0+2,77+ 4,12)х1,12=49,17 га.

Таблица 11. Баланс территории жилого района

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Территория | По генеральному плану | По проекту |
|  |  | га | га |
|  | Территория жилого района (селитебной территории), всего | 55,11 | 49,17 |
|  | В том числе: |  |  |
| 1 | Территории жилых кварталов,улиц, микрорайонов | 33,24 | 37,07 |
| 2 | Территории общего пользования жилого района, всего, в том числе: | 15,77 | 11,55 |
| 2.1 | Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания | 2,67 | 4,12 |
| 2.2 | Участки зеленых насаждений | 5,57 | 2,77 |
| 2.3 | Участки спортивных сооружений | 0,20 | 0,20 |
| 2.4 | Участки гаражей-стоянок | 0,08 | 0,04 |
| 2.5 | Улицы, площади | 7,24 | 4,19 |
| 2.6 | Автостоянки | 0,02 | 0,02 |
| 3 | Прочие территории | 6,10 | 0,56 |

Таблица 12 Технико-экономические показатели по поселению

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Показатели | Единица измерения | Показатели |
| Нормативные (эталонные) | Фактические по генплану |
| 1 | Численность населения | чел. |  | 2310 |
| 2 | Площадь селитебной территории | га | По расчетуРс. =49,17 | По генплануРс. =55,11 |
| 3 | Норма обеспеченности общей площадью в жилых зданиях на расчетный срок | м2 / чел. | 18 | 28,71 |
| 4 | Структура жилой застройки в % от общей площади: |  |  |  |
| Усадебные с участкамиБлокированные с участкамиСекционные 2 – 4 этажные | %%% | 20-2540-5015-25 | 20,2529,971,72 |
| 5 | Размеры земельных участков при домах:УсадебныхБлокированныхСекционных | м²м²м² | 1500800150 на 1 кварт. | 173,96 |
| 66.16.26.3 | Плотность застройки по типу жилого дома:Одно- и двухквартирные:бруттонеттоБлокированные с участком:бруттонеттоСекционные без участков:бруттонетто | м2/гам2/гам2/гам2/гам2/гам2/га | 5007001000150024005500 |  |
| 7 | Плотность населения | чел./га | 30 – 50 | 42 |
| 8 | Территория общественных зданий | м2/чел. | 30 – 35 | 11,56 |
| 9 | Территория улиц, проездов и подъездов | м2/чел. | 25 – 35 | 31,34 |
| 10 | Озеленение на 1 жителя | м²/чел. | 12 | 24,12 |
| 11 | Жилая территория | м²/чел. | 150 – 250 | 143,90 |
| 12 | Ежегодные эксплутационные удельные расходы, приходящиеся на 1-го жителя (на 1 га территории поселения), (Сί) | руб./чел. | - | 1013,83 |
| 13 | Капитальные удельные вложения, приходящиеся на 1-го жителя (на 1 га территории поселения), (Кί) | руб./чел. | - | 12280,93 |
| 14 | Приведенные затраты, (Пί) | руб./чел. | - | 164160,60 |
| 15 | Стоимость 1 м2 общей площади жилых зданий по поселению (расчет от капитальных вложений, от Кi) | руб./м2 | \_\_\_30000\_\_\_\_\_\_ на \_\_1\_кв.2010г. для Калужской области | 23571,28 |

ВЫВОДЫ

По данному проекту планировки и застройки поселка на 2310 человек, фактическая площадь селитебной территории составляет 55,11га, что превосходит нормативную на 12%. Это связано с преобладанием зеленых насаждений и прочих территорий.

Обеспеченность общей площадью в жилых зданиях составила 28,71 кв.м./чел., при нормативной 18 кв.м./чел.

Фактическая плотность населения и озеленение приходящееся на 1 человека соответствует нормативу.

В связи с уменьшенной фактической площади селитебной территории, стоимость 1 кв.м. общей площади по поселку составила 23571,28 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Таблица процентного соотношения, используемого при расчете размера платы за проведение государственной экспертизы

|  |  |
| --- | --- |
| Сумма Спр.док. и Синж изыск. (млн. рублей, в ценах 2001 года). \*) | Процент от суммы Спр.док. и Синж изыск.(П) |
| 0 - 0,15 | 33,75 |
| более 0,15 | 29,25 |
| более 0,25 | 27,3 |
| более 0,5 | 20,22 |
| более 0,75 | 16,65 |
| более 1 | 12,69 |
| более 1,5 | 11,88 |
| более 3 | 10,98 |
| более 4 | 8,77 |
| более 6 | 7,07 |
| более 8 | 6,15 |
| более 12 | 4,76 |
| более 18 | 4,13 |
| более 24 | 3,52 |
| более 30 | 3,06 |
| более 36 | 2,62 |
| более 45 | 2,33 |
| более 52,5 | 2,01 |
| более 60 | 1,68 |
| более 70 | 1,56 |
| более 80 | 1,22 |
| более 100 | 1,04 |
| более 120 | 0,9 |
| более 140 | 0,8 |
| более 160 | 0,73 |
| более 180 | 0,66 |
| более 200 | 0,61 |
| более 220 | 0,58 |

\*) Примечание: Перевод стоимости проектных работ в текущие цены определяется их индексацией по соответствующему кварталу.

Библиографический список

1. ВарежкинВ.А., Гребенкин В.С. Экономика архитектурного проектирования и строительства. – М.: Стройиздат, 1990.

2. ТСН 30-303-2000 Московской области. Планировка и застройки городских и сельских поселений. – М.: ТСН ПЗП-99МО, 1999.

3. Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений. – М.: Изд. центр «Академия», 2004.

4. Синянский И.А. и др. Типология зданий и сооружений. / Синянский И.А., Иванов И.Н., Манешина Н.И. – М.: ГУЗ, 2005.

5. Синянский И.А., Манешина Н.И. Проектно-сметное дело. – М.: Изд. центр «Академия», 2005.

6. Синянский И.А. Технико-экономическая оценка застройки селитебной территории сельского поселения. Методические указания для курсового и дипломного проектирования. ГУЗ, М.: 2006.