

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

## Основание для разработки проекта

-Постановление Главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 2294 от 03.06.2014 г.

-Градостроительное задание № 62 от 17.06.2014 г. выданное Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

-Задание Главархитектуры Администрации городского округа город Уфа РБ на разработку проектной документации по планировке и межеванию территории;

-Задание на разработку специального раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций».

## Исходные данные для проектирования

-Исходные данные по территории, предоставленные компетентными организациями города;

-Топографическая съемка в М 1:500, выполненная МУП «АПБ» г. Уфы в 2014 г.;

-Заключение об инженерно-геологических условиях, выполнено МУП «АПБ» г. Уфы в 2014 г.

-Технические возможности на инженерное обеспечение проектируемых зданий, выданные эксплуатирующими организациями города;

-Информация о землепользовании, состоянии существующих жилого фонда, объектов социального, культурно-бытового обслуживания, производственных и коммунальных объектов; инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений;

- Комплексная оценка планировочных ограничений: границ зон с особыми условиями использования территорий, выданных компетентными организациями города.

## Характеристики участка

Проектируемая территория расположена в **Ленинском районе** городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Ориентировочная площадь: **56,0 га**.

## Территориальная зона

Проектируемая территория попадает в нижеперечисленные зоны:

**Жилая зона Ж-3.** - для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами выше 6 этажей.

**Рекреационная зона Р-1.** - зона городских парков, лесопарков, скверов, бульваров - для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха, предназначена для организации парков, лесопарков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

## Инженерно-геологические условия

Проектируемая территория, в соответствии с приложением "Б" СП 11-105-97, ч. I, относится ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий. В геоморфологическом отношении проектируемая территория приурочена к I надпойменной террасе р. Белой, осложненная отвержкой эрозионного оврага. На юго-западной стороне участка находится озеро искусственного происхождения (пруд), которое располагается в долине оврага. Абсолютные отметки поверхности от 90,4 до 98,9 м.

Геологический разрез: четвертичные и неогеновые отложения.

Гидрогеология: Максимальный уровень подземных вод на территории прогнозируется на глубинах от <0,5 м.

Опасные физико-геологические процессы: на участке возможно развитие склоновых (оползневых, эрозионных) процессов. В соответствии с классификацией СП 11-105-97, ч. II, проектируемая территория располагается в пределах V (относительно устойчивая) категории устойчивости относительно интенсивности образования карстовых провалов.

## Планировочная организация территории

Проектом предлагается застройка территории в соответствии с требованиями градостроительного регламента к зоне Ж-3.

Проектируемая территория условно делится на 2 жилые зоны, разделенные ул. Летчиков, и состоит из 15 кварталов, их них: жилые, коммунальные и рекреационные.

В Жилых зонах предусмотрены многоэтажных многоквартирные жилые дома средней этажностью 14 этажей и высоты 25 и 30 этажей.

В отдельно стоящих зданиях и на 1-х этажах расположены объекты обслуживания населения, взрослая и детская поликлиники, отделение почты, магазины, офисы и пр.

С квартир в жилых домах = 563 тыс. кв. м

Численность населения = 16 111 чел.

Во дворах домов предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения, для детских игр, бытовых нужд, площадки для сбора мусора.

Также в жилой зоне располагаются 2 здания многофункциональных образовательных комплексов состоящих из нескольких корпусов, соединённых между собой тёплыми переходами. В целях эффективного использования ресурсов предусматривается единая зона общепита для школы и детского сада. Территории имеют чёткое разграничение и огорожены. Расчёт территорий произведён согласно нормативам. И отдельно стоящий детский садик на 275 мест.

S МФОЦ (1)= 4,57 га, S терр. школы = 2,96 га, S терр. д/с = 1,61 га;

S МФОЦ (2)= 2,61 га, S терр. школы = 2,31 га, S терр. д/с = 0,3 га;

S терр. д/с = 0,97 га

По расчетам требуется 2575 школьных мест и 740 мест в д/с. По проекту школы на 2920 мест и д/с на 840 мест.

## Жилая застройка. Благоустройство

Основная цель проекта состоит в создании максимально комфортной среды и полноценных условий для проживания жителей на проектируемой и близлежащей территории.

Проектом предусмотрено необходимое благоустройство жилой застройки. Предложение по благоустройству выполнено на основании расчетов по нормативным требованиям обеспеченности территорий соответствующими площадками и проездами.

## Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания произведён в соответствии с Действующими нормативами на расчётную численность **16 111 чел**, Расчёт потребности в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах произведён в соответствии с Действующими нормативами на расчётную численность **17 711 чел**, с учётом радиусов пешеходной и транспортной доступности.

## Улично-дорожная сеть и транспорт

Структура улично-дорожной сети принята в соответствии с ранее утвержденным Генпланом г.Уфы и с учетом существующего положения.

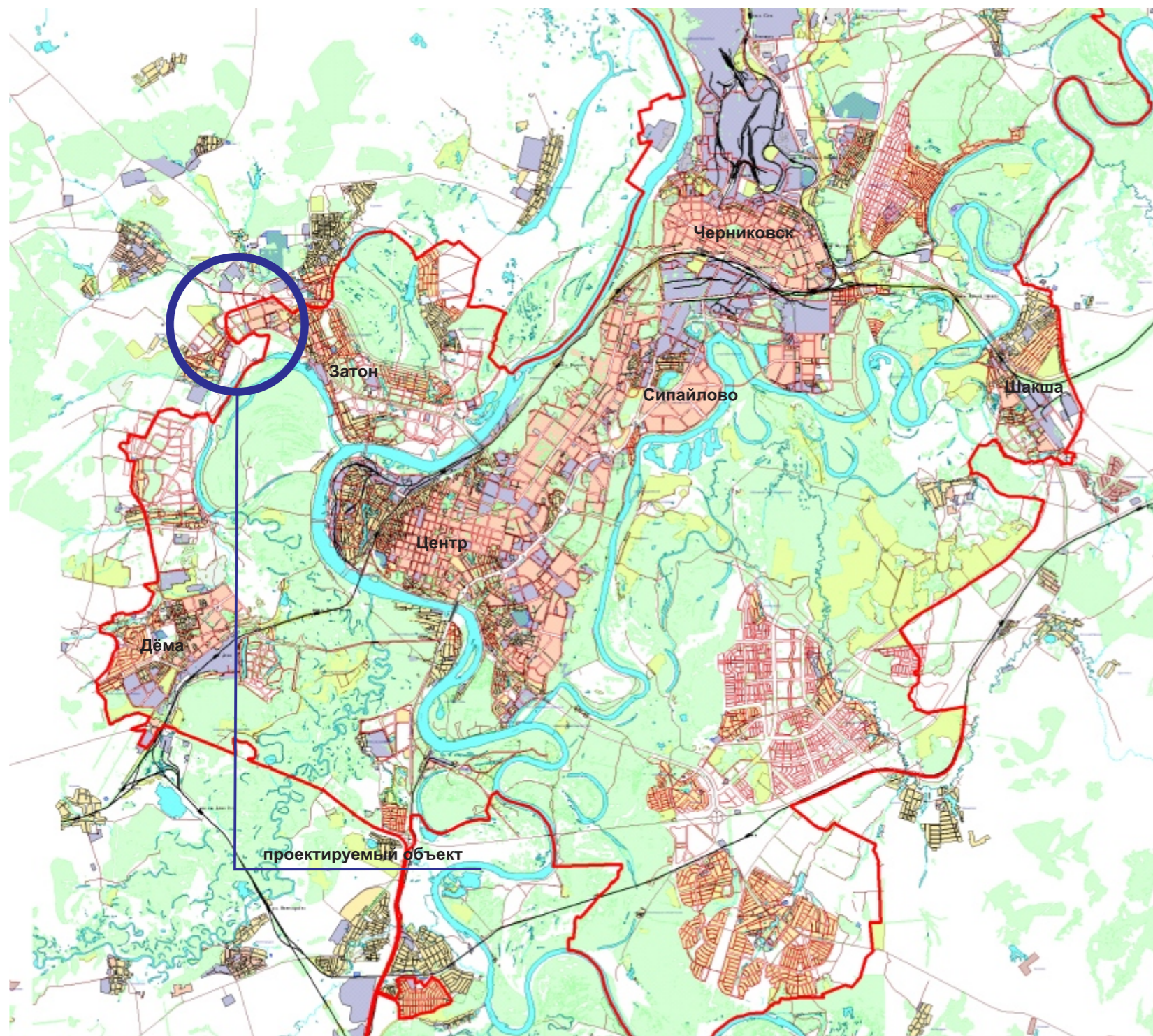
Для создания безопасной и удобной транспортной связи с функциональными зонами прилегающих территорий на проектируемом участке планируется устройство магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения, магистральных улиц районного значения, а также улиц в жилой застройке.

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Территория в границах проекта (всего), в т.ч.:	га/ %	56,0/ 100
1.1.1	- территории жилых кварталов	га/ %	33,6/ 60
1.1.2	- территории учреждений и предприятий городского значения	га/ %	3,3/ 6
1.1.3	- территории зеленых насаждений общего пользования	га/ %	3,6/ 6
1.1.4	- территории улиц, дорог, проездов, площадей	га/ %	15,5/ 28
<b>2</b>	<b>Население</b>		
2.1	Численность населения всего (с учетом населения на прилегающей территории)	чел.	17 711
2.1.1	- численность населения в границах проектирования	чел.	16 111
2.1.2	- численность населения на прилегающей территории	чел.	1 600
2.2.	Плотность населения	чел./ га	480
<b>3</b>	<b>Жилищное строительство</b>		
3.1	Общая площадь квартир в жилых домах (всего), в том числе:	кв. м	611 190,0
3.1.1	- новое строительство (при 35 кв. м общей площади /чел.)	кв. м	563 190,0
3.1.2	- на прилегающей территории (при 30 кв. м общей площади /чел.)	кв. м	48 000,0
3.2.	Средняя плотность жилищного фонда (брутто)	кв. м/га	16 761,6

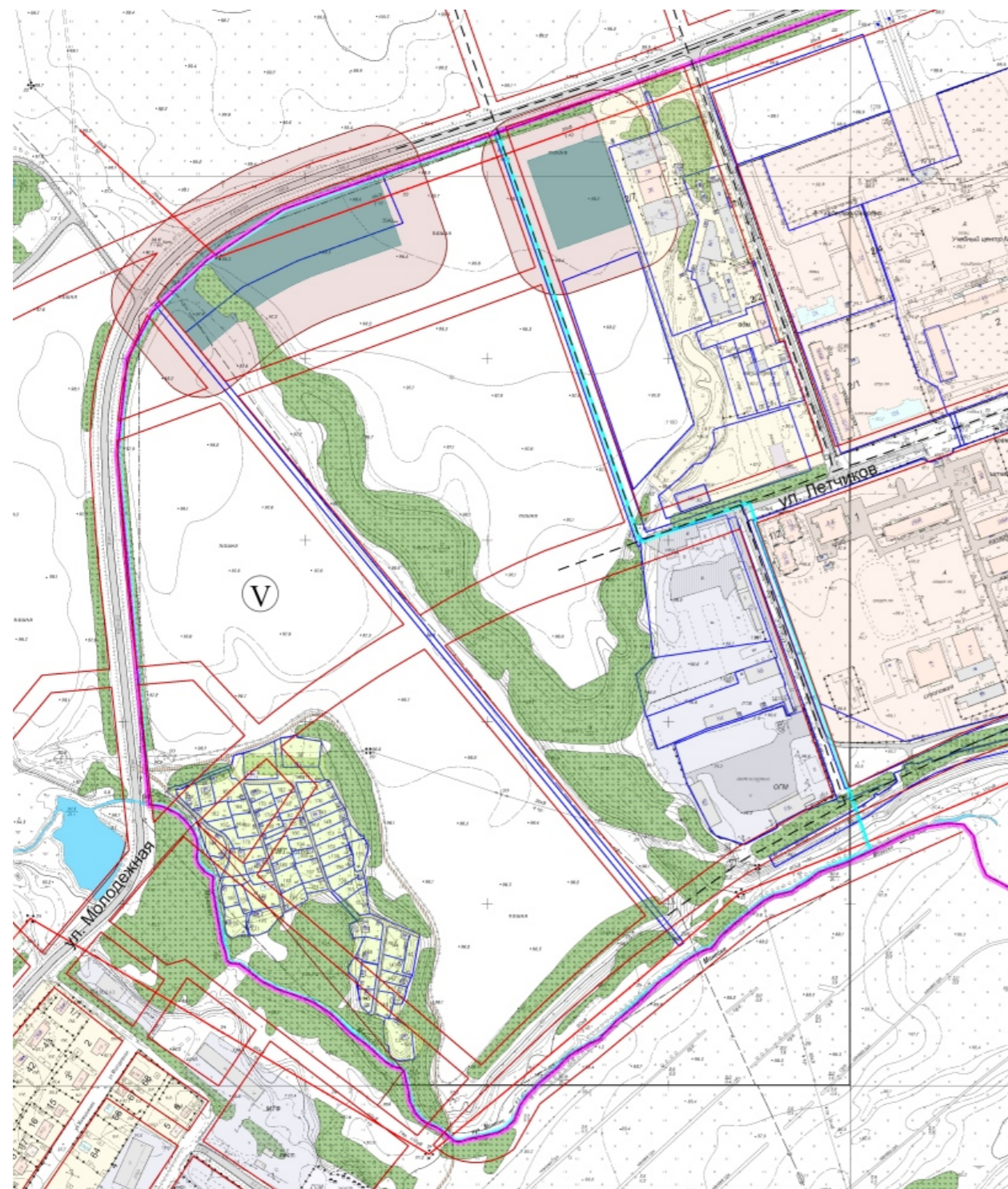
№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
<b>4</b>	<b>Учреждения и предприятия обслуживания населения</b>		
4.1	Общеобразовательные школы (всего)	мест	2920
	Детские дошкольные учреждения (всего), из них:	мест	840
4.1.1	МФОЦ:	га/ шт	7,18/ 2
	Общеобразовательная школа	мест/ га	2920/ 5,27
	Детский сад	мест/ га	565/ 1,91
4.1.2	Детский сад	мест/ га	275/ 0,96
4.2	Поликлиники	посещ. в см.	740
<b>5</b>	<b>Транспорт</b>		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети (всего), в том числе:	км	6,00
5.1.1	магистральных улиц общегородского значения	км	0,45
5.1.2	магистральных улиц районного значения	км	0,25
5.1.3	жилых улиц и проездов	км	5,30
5.2	Протяженность линий общественного транспорта	км	0,45
5.3	Автомобильные стоянки, в том числе:	маш./мест	5 780
5.3.1	постоянного хранения	маш./мест	2 608
5.3.2	временного хранения	маш./мест	2 607
5.3.3	Гостевые стоянки	маш./мест	565

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**




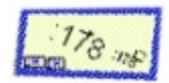

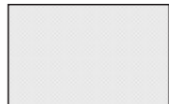


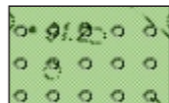




**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения

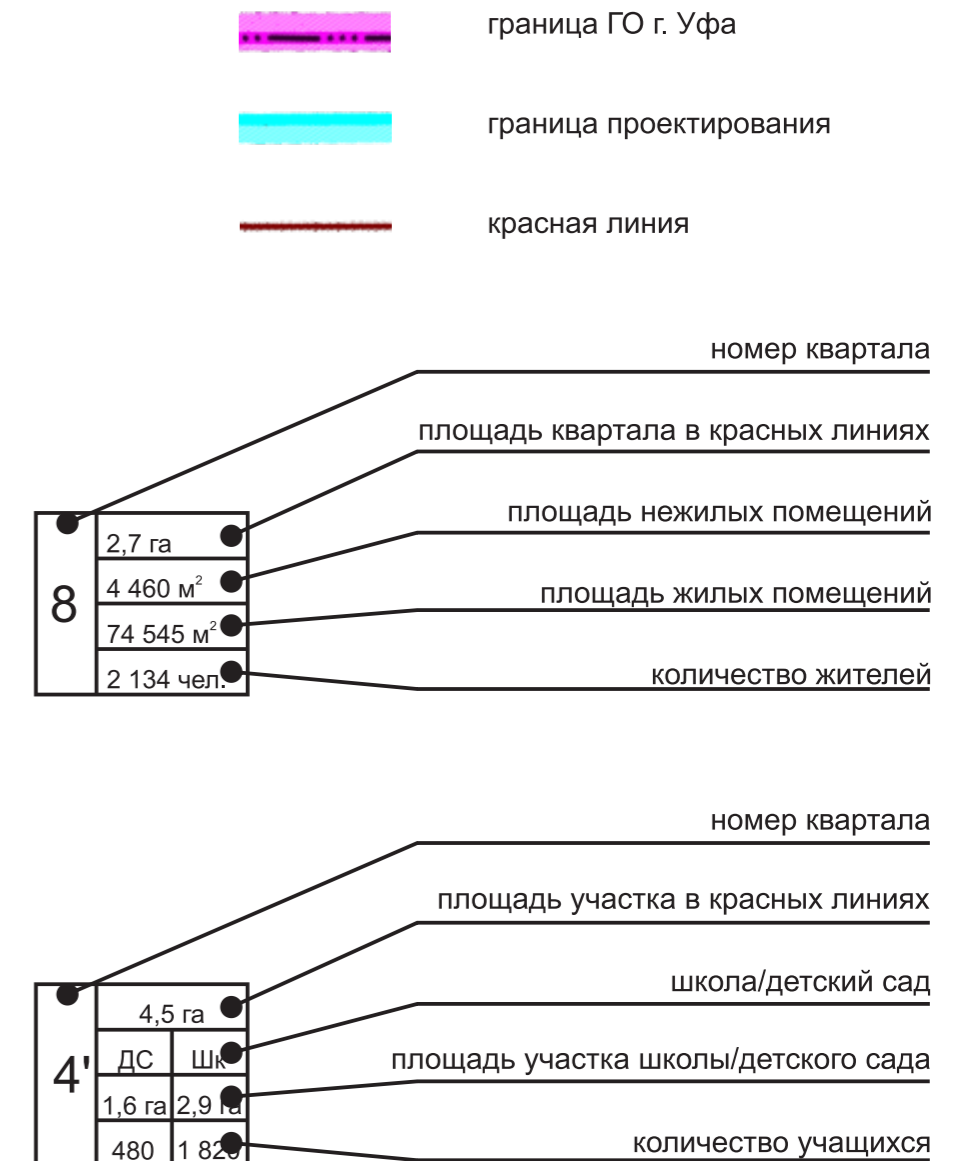
-  граница ГО г. Уфа
-  граница территории проектирования
-  красные линии
-  граница кадастрового участка
-  здания существующие жилые
-  здания существующие нежилые
-  территории коммун. произв. и объектов транспорта
-  СЗЗ агропром. предприятий
-  зелёные насаждения
-  водоёмы
-  категория устойчивости карстового района

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

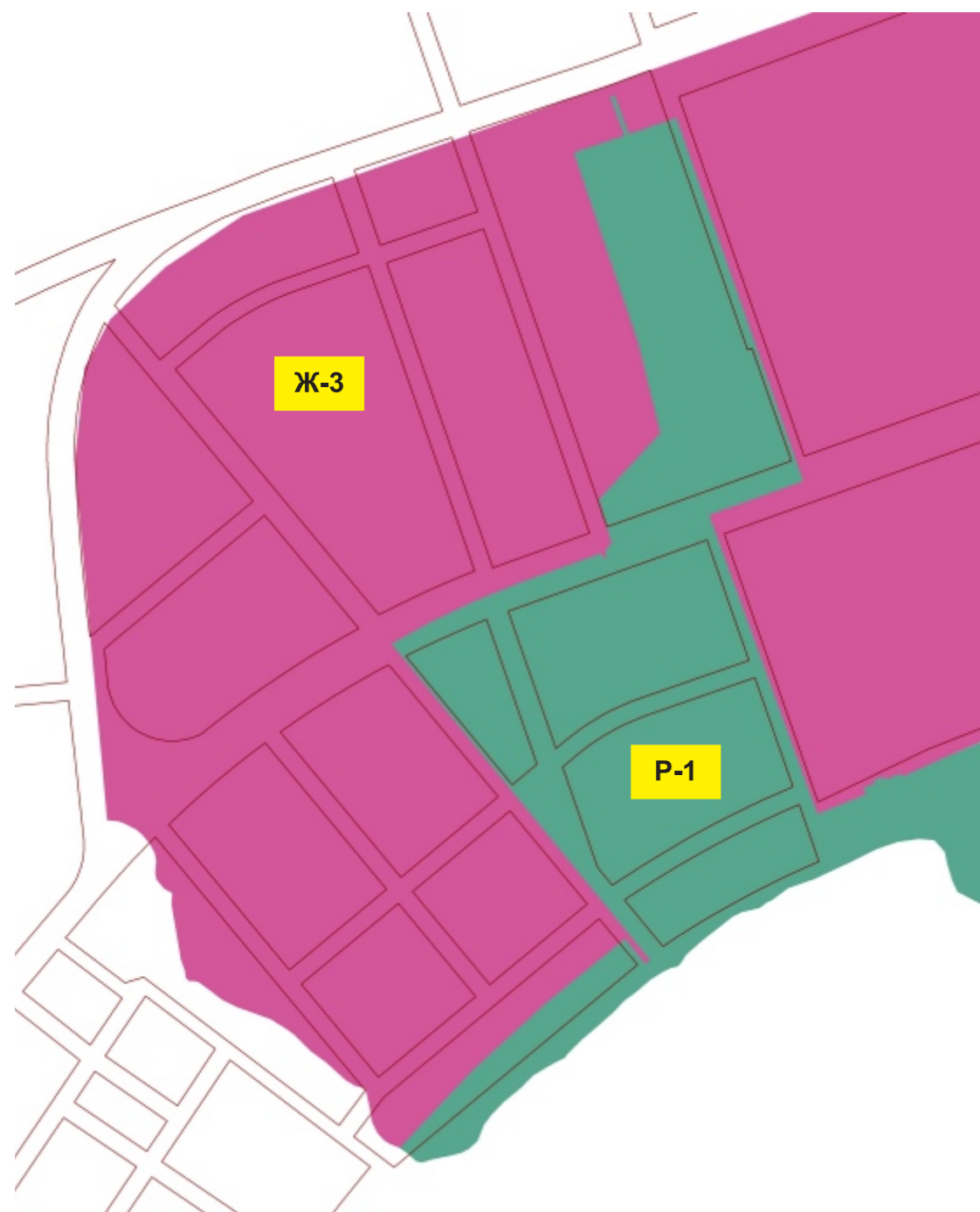


1	3,6 га	8	2,7 га
	6 670 м <sup>2</sup>		4 460 м <sup>2</sup>
	84 520 м <sup>2</sup>		74 545 м <sup>2</sup>
	2 418 чел.		2 134 чел.
2	3,4 га	9	1,8 га
	3 930 м <sup>2</sup>		3 530 м <sup>2</sup>
	57 300 м <sup>2</sup>		47 630 м <sup>2</sup>
	1 641 чел.		1 365 чел.
3	2,3 га	10	1,8 га
	1 700 м <sup>2</sup>		3 530 м <sup>2</sup>
	-		47 630 м <sup>2</sup>
	-		1 365 чел.
4	1,7 га	11	1,1 га
	1 210 м <sup>2</sup>		ДС
	35 080 м <sup>2</sup>		1,0 га
	1 002 чел.		275
4'	4,5 га	12	3,2 га
	ДС Шк		5 300 м <sup>2</sup>
	1,6 га 2,9 га		55 450 м <sup>2</sup>
	480 1 820		1 583 чел.
5	1,0 га	13	3,1 га
	1 100 м <sup>2</sup>		5 420 м <sup>2</sup>
	-		70 400 м <sup>2</sup>
	-		2 005 чел.
6	3,9 га	14	2,3 га
	6 970 м <sup>2</sup>		-
	90 640 м <sup>2</sup>		-
	2 598 чел.		-
7	2,8 га	15	1,3 га
	ДС Шк		4 600 м <sup>2</sup>
	0,3 га 2,3 га		-
	85 1 100		-

## Условные обозначения



# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



Существующие границы территориальных зон



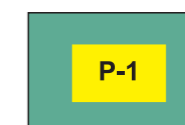
Проектируемые границы территориальных зон



**КП-3**  
коммерческо-производственная зона  
для объектов, сочетающих коммерческие  
и производственные виды деятельности  
с площадью участка не более 2 га,  
с площадью озеленения не менее 50%



**Ж-3**  
жилая зона  
для многоэтажной застройки  
многоквартирными жилыми домами  
выше 6 этажей


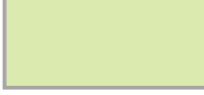




**Р-1**  
рекреационная зона  
зона городских парков, лесопарков,  
скверов, бульваров - для зелёных  
насаждений общего пользования и  
объектов активного отдыха,  
предназначена для организации парков,  
лесопарков, скверов, бульваров,  
используемых в целях кратковременного  
отдыха, проведения досуга населения






# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения

	жилая зона		рекреационная зона
	хозяйственно-коммунальная зона		общественно-деловая зона

## Категории улиц и дорог

	магистральная дорога городского значения
	магистральная дорога районного значения
	улица в жилой застройке
	бульвар
	велосипедная дорожка






	транспортная развязка в одном уровне
	регулируемый перекрёсток
	светофор по требованию
	остановка общественного транспорта
	наземный пешеходный переход

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения

### Торговля и общественное питание

- магазин продовольственных товаров
- магазин непродовольственных товаров

### Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания

- химчистка
- пункт бытовых услуг

### Физкультурно-спортивные учреждения

- центр индивидуальных видов спорта
- тренажёрный зал

### Административно-деловые и хозяйственные учреждения

- отделение связи, почта
- опорный пункт охраны порядка
- жилищно-эксплуатационная организация
- отделение банка

### Учреждения народного образования

- ДОУ
- школа
- территория детских садов и школ

### Учреждения здравоохранения и социального обеспечения

- поликлиника
- аптека, оптика
- раздаточный пункт молочной кухни

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**



**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**



**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**



**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН»  
В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**



**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**




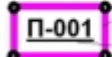
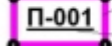
# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Технико-экономические показатели

Территория в границах проекта, всего	56 га
Площадь проекта межевания	38,45 га
Площадь зоны действия предлагаемого к установлению публичного сервитута	70614 кв.м.
Количество участков	61 шт.
в том числе:	
- под многоэтажные многоквартирные жилые дома	23 шт.

## Условные обозначения

-  граница ГО г. Уфа
-  граница проектирования
-  красная линия
- проектируемые земельные участки
-  границы земельных участков
-  номер участка

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения








-  граница ГО г. Уфа
-  граница проектирования
-  красная линия
- проектируемые земельные участки
-  границы земельных участков
-  номер участка
-  Границы зон действия публичных сервитутов для прохода или проезда через земельный участок
-  Границы зон действия публичных сервитутов для обслуживания сетей и объектов транспортной инфраструктуры

## ПЛАН ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения




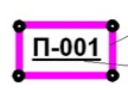
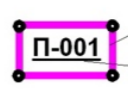

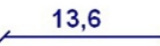
-  граница ГО г. Уфа
-  граница проектирования
-  красная линия
-  земельные участки подлежащие присоединению
-  земельные участки подлежащие изъятию
-  граница проектируемого земельного участка  
номер проектируемого земельного участка
-  границы существующих земельных участков  
с кадастровым номером



# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЗАТОН» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



## Условные обозначения

-  граница ГО г. Уфа
-  граница проектирования
-  красная линия
- проектируемые земельные участки
-  границы земельных участков
-  П-001 номер участка
-  Зона допустимого размещения зданий и сооружений
-  13,6 Размерная линия (расстояние в метрах)