



Проект планировки и проект межевания квартала, ограниченного улицами
Красноводская, Акназарова, Менделеева, Бакалинской
в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

заказчик ООО ИСК "АГИДЕЛЬ ИНВЕСТСТРОЙ"
проектировщик ООО "БАШПРОЕКТ"

УФА 2018

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные (начало)	
2	Общие данные (окончание)	
3	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5 000.	
4	Схема современного использования территории	
5	Схема планировочной организации территории	
6	Ведомость зданий и сооружений, площадок и автостоянок (начало)	
7	Ведомость зданий и сооружений, площадок и автостоянок (окончание)	
8	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	
9	Разбивочный чертеж красных линий	
10	Схема межевания земельных участков	
11	Визуализация. Вид с птичьего полета. Юг	
12	Визуализация. Вид с птичьего полета. Запад	
13	Визуализация. Вид с птичьего полета. Север	
14	Визуализация. Вид с птичьего полета. Восток	
15	Визуализация. Вид с перекрестка улиц Бакалинская, Красноводская	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

НАИМЕНОВАНИЕ	ед. изм.	количество
Территория		
Площадь в границах проекта	га	5,86
Площадь в пределах красных линий	га	3,31
Численность населения	чел.	1 569
в том числе: существующие жилые дома	чел.	953
проектируемые жилые дома	чел.	616
Плотность населения	чел./га	360
Общий строительный фонд	тыс. м ²	49, 223
в том числе: существующие объекты	тыс. м ²	22,433
проектируемые объекты	тыс. м ²	20,853
Жилищная обеспеченность (в существующих жилых домах)	м ² /чел.	18,0 - 30,0
Жилищная обеспеченность (в проектируемых жилых домах)	м ² /чел.	30,0
Общая площадь квартир в жилых домах	м ²	40 933,0
в том числе: существующие объекты	м ²	22 433,0
проектируемые объекты	м ²	18 500,0
Детские дошкольные учреждения (потребность)	мест	25

Общие данные

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Менделеева, Бакалинской, Акназарова, Красноводской в Советском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан разработан на основании:

- Задания ООО ИСК «Агидель-Инвест-Строй» на разработку проектной документации по проекту планировки и проекту межевания территории.
- Постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республика Башкортостан №7592 от 09.10.2017г.
- Градостроительного задания №58 от 13.11.2017г.

Характеристика участка

Проектируемый квартал расположен в Советском районе ГО г. Уфы РБ и ограничен улицами Менделеева, Бакалинской, Акназарова, Красноводской. Рельеф участка сложный, имеет сильный уклон от ул. Менделеева в сторону ул. Красноводской. Абсолютные отметки поверхности рельефа изменяются в пределах 164,0-179,00. В настоящее время на территории находятся здания:

Двухэтажные малоценные жилые дома, подлежащие сносу:

- 2 - эт. жилой дом по адресу: ул. Бакалинская, 38,
- 2 - эт. жилой дом по адресу: ул. Бакалинская, 36,
- 2 - эт. жилой дом по адресу: ул. Бакалинская, 44/1,
- Административное здание по адресу: ул. Бакалинская, 46,

а также хозпостройки и гаражи.

Сохраняемые жилые дома:

10-14 эт. жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания: продуктовым и промтоварным магазинами, поликлиникой аллергологии и педиатрии, и подземной автостоянкой на 36 м/мест, по адресу ул. Акназарова, 21,

5-6 эт. жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания: почтовым отделением 22, парикмахерской и административными помещениями, по адресу ул. Менделеева, 145/1,

12-15 эт. жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания: продовольственным магазином, промтоварными магазинами, отделением сбербанка и административными помещениями, по адресу ул. Менделеева, 145,

5 эт. жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания: продовольственным магазином, промтоварными магазинами и административными помещениями, по адресу ул. Менделеева, 141, 5 эт. жилой дом по адресу кл. Красноводская, 4,

12 эт. здание гостиницы со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания: парикмахерской и предприятиями общепита.

На проектируемой территории расположено здание ДДУ на 157 мест.

По участку проходят инженерные сети.

Планировочная зона - Старая Уфа. Жилая зона - Ж -3.

Зона особого регулирования градостроительной деятельности ГК-3.

Ограничений по архитектурно-историческому регламенту - нет.

Зона экологического ограничения - ВШ.

Площадь участка, согласно ГЗ - 5,86 га.

Градостроительные решения

Суть проекта планировки квартала заключается в формировании новой жилой застройки на участках с малоценным жильем с учетом существующих сохраняемых объектов.

Композиционно новая застройка формируется двумя жилыми домами: 20 этажей -протяженный дом и 28 этажей - точечный, расположенным по красным линиям.

Вдоль ул. Бакалинской расположен 20 этажный протяженный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на эксплуатируемой кровле которой расположены физкультурные площадки, площадки для игр детей и отдыха взрослых.

На пересечении ул. Бакалинской с ул. Красноводской расположен другой жилой дом - 28 этажный точечный со встроенными нежилыми помещениями.

В глубине квартала располагается многоуровневая автостоянка, на эксплуатируемой кровле которой расположены физкультурные площадки, площадки для игр детей и отдыха взрослых используемые жильцами существующего жилого дома по адресу ул. Акназарова, 21.

Фасады новых зданий будут спроектированы в стиле, максимально гармонирующем с существующей сохраняемой застройкой и характером данного места.

Вдоль фасадов жилых зданий по ул. Бакалинской организуются удобные места для парковок и пешеходные пути. Вдоль фасада проектируемого и существующего зданий по ул. Красноводской, а также вдоль фасадов существующих зданий по ул. Акназарова организовываются удобные пешеходные пути и велосипедные дорожки.

Планируется максимально сохранить существующие зеленые насаждения в квартале и вдоль красных линий.

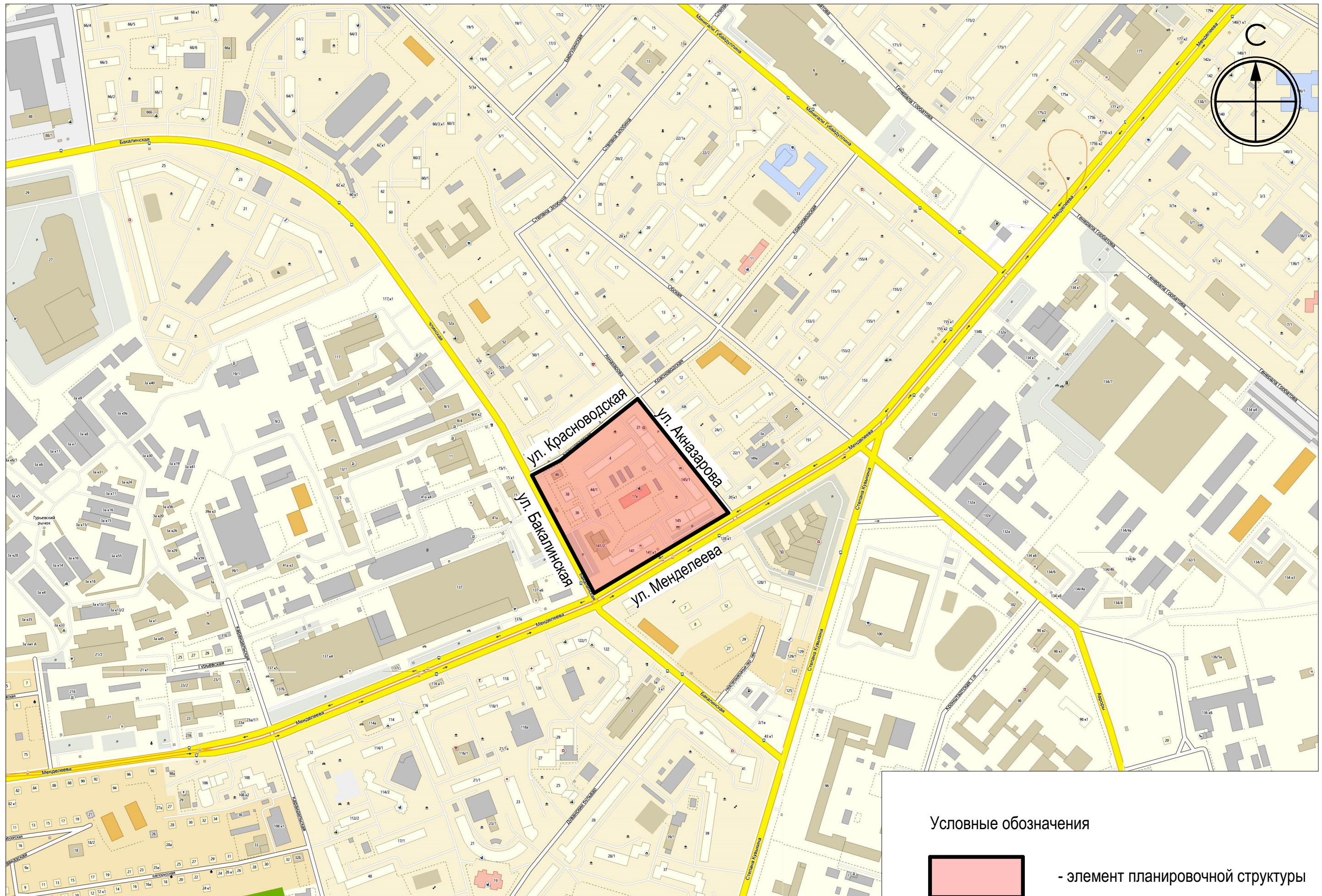
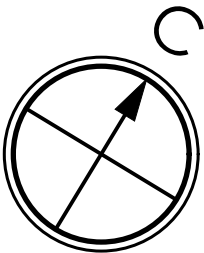
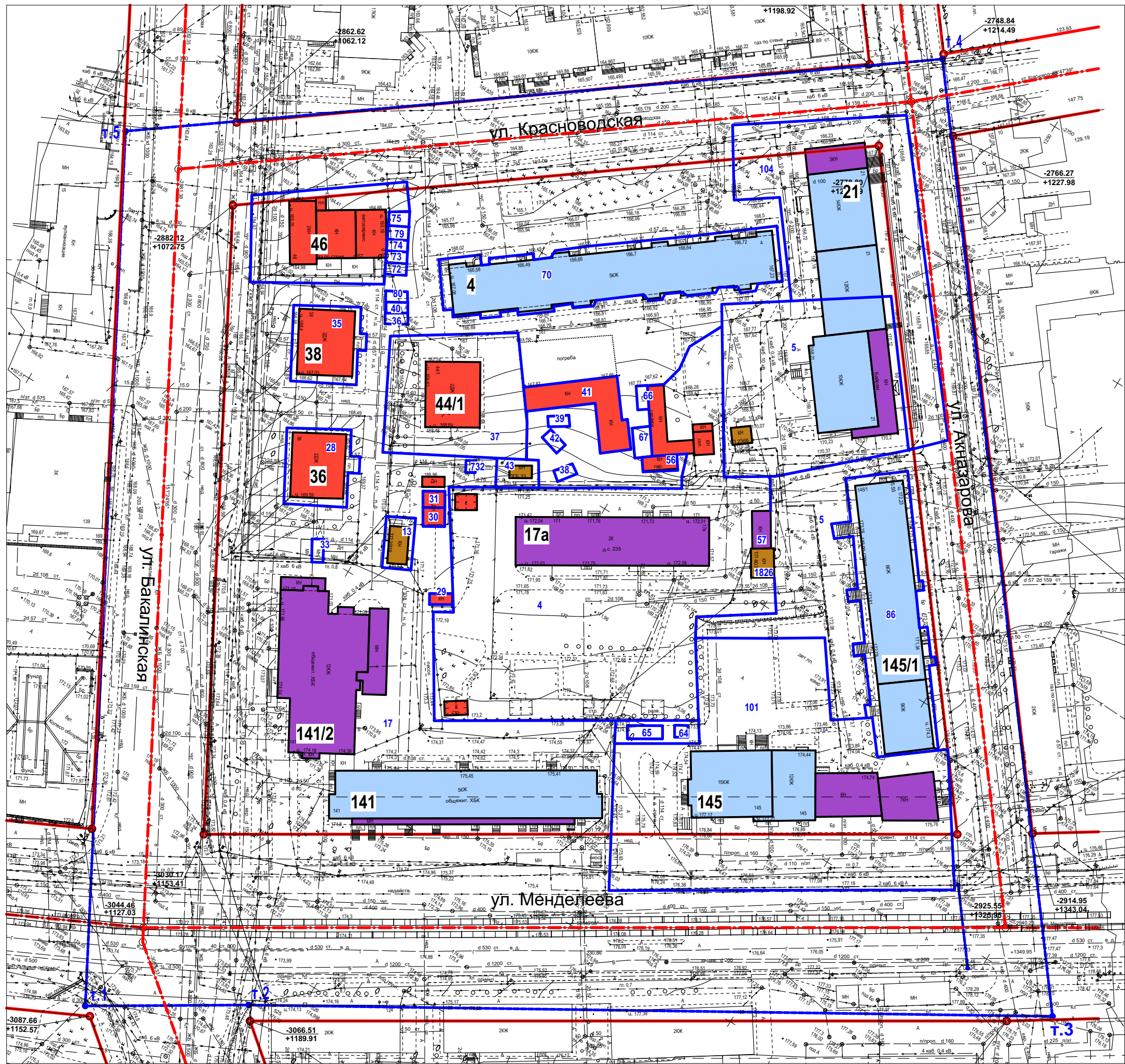


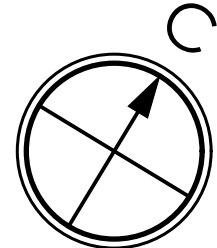
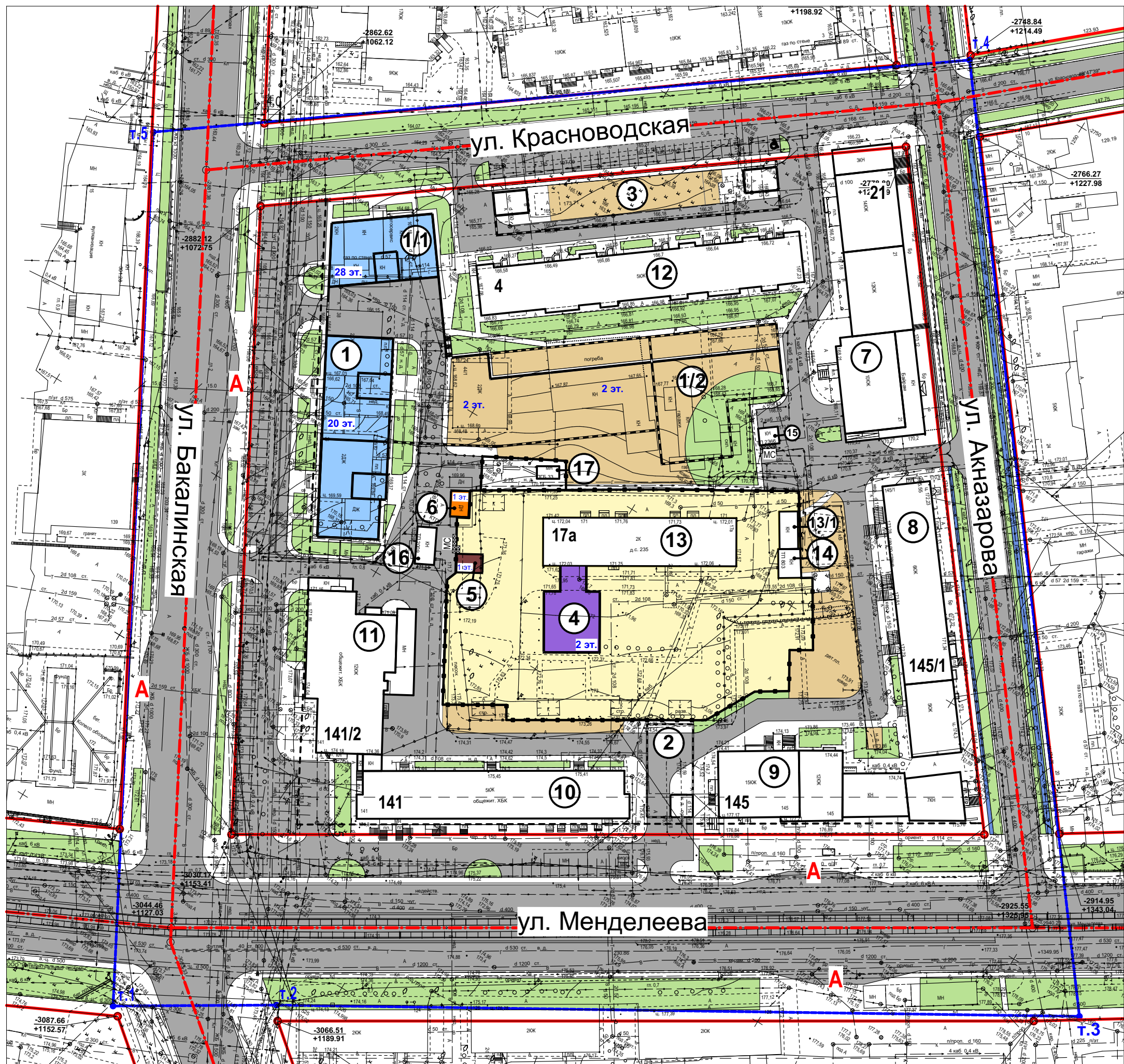
Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5 000.



Условные обозначения

- т.1 т.2** Граница земельного участка (согласно градостр. задания №58 от 13.11.17)
- — —** Красные линии
- · — · —** Осевые линии улиц, окружающих микрорайон
- 5** Существующие границы земельных участков (в соответствии с кадастровой картой)
- 9 КЖ** Существующие сохраняемые здания
- 2 КЖ** Существующие сносимые здания и сооружения
- 7 КН** Существующие сохраняемые здания объектов обслуживания
- КН** Существующие сохраняемые инженерные сооружения

Схема современного использования территории



Условные обозначения

- т.1** **т.2** Граница земельного участка (согласно градостр. задания №58 от 13.11.17)
- Красные линии
- Осевые линии улиц, окружающих микрорайон
- Линия застройки
- Проектируемые жилые здания
- Проектируемые жилые здания
- Проектируемый пристрой к детскому саду
- Проектируемый хозблок (детский сад)
- Проектируемые инженерные сооружения (ТП)
- Проектируемые подземные автостоянки для хранения автомобилей
- Существующие многоэтажные жилые дома
- Территория реконструируемого детского сада
- Номер по генплану
- Парковка для инвалидов
- Автобусные остановки
- 10 ГКСА Гостевая кратковременная автостоянка
- 10 КСА Кратковременная автостоянка
- Дороги
- Тротуар
- Озеленение
- Придомовые площадки

Схема планировочной организации территории

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане/адрес	Наименование	Этажность	Количество				Площадь, м²				Строительный объем, м³		Примечание
			зданий	квартир		застройки		общая*		здания	всего		
				зда- ния	всего	зда- ния	всего	зда- ния	всего				
проектируемые здания													
1	Жилой дом со встр. предприятиями обслуживания	20	1	168	-	1 020,0	-	10 300,0	-	50 200,0	-	-	
	Встроенные помещения	1	1	-	-	-	-	900,0	-	3 300,0	-	-	
	Подземная парковка	2	1	-	-	1 050,0	-	1 340,0	-	5 400,0	-	-	
1/1	Жилой дом со встроен. предприятиями обслуживания	28	1	174	-	530,0	-	8 200,0	-	37 700,0	-	-	
	Встроенные помещения	2	1	-	-	-	-	940,0	-	3 500,0	-	-	
1/2	Подземная парковка	2	1	-	-	1 550,0	-	2 290,0	-	7 700,0	-	-	
2	Подземная парковка	1	1	-	-	330,0	-	340,0	-	3 300,0	-	-	
3	Подземная парковка	1	1	-	-	1 100,0	-	1 150,0	-	8 100,0	-	-	
4	Пристрой к существующему зданию д/сада на 28 мест	2	1	-	-	320,0	-	512,0	-	2 100,0	-	-	
5	Хозблок детского сада	1	1	-	-	54,0	-	46,0	-	-	-	-	
6	ТП	1	1	-	-	36,0	-	31,0	-	-	-	-	

Номер на плане/адрес	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³		Примечание
			зданий	квартир		застройки		общая*		здания	всего	
				зда- ния	всего	зда- ния	всего	зда- ния	всего			
существующие здания												
7	Жилой дом со встр. предприятиями обслуживания, с подземным гаражем на 36 м/м	10-14	1	-	-	-	-	7 764,0	-	-	-	Акназа- рова, 21
8	Жилой дом со встр. предприятиями обслуживания	5-6	1	-	-	-	-	3 170,0	-	-	-	Менделе- ева, 145/1
9	Жилой дом со встр.- пристр. предприятиями обслуживания	7-15	1	-	-	-	-	5 409,0	-	-	-	Менде- леева, 145
10	Жилой дом со встр. предприятиями обслуживания	5	1	-	-	-	-	2 128,0	-	-	-	Менде- леева, 141
11	Гостиница	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Менделе- ева,141/2
12	Жилой дом со встр. предприятиями обслуживания	5	1	-	-	-	-	3 962,0	-	-	-	Красно- водская, 4
13	Детский сад на 157 мест	2	1	-	-	-	-	1 209,6	-	-	-	Красно- водская, 17а
13/1	Склад детского сада	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	ТП 803	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	ТП 2366	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	ТП 2009	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	ПГБ-33	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО по существующим жилым зданиям								22 433,0				
ИТОГО по проектируемым жилым зданиям								18 500,0				
ИТОГО по проектируемым зданиям обслуживания								2 353,0				
ИТОГО по зданиям подземных автостоянок								5 120,0				
НАСЕЛЕНИЕ квартала								1 569				
НАСЕЛЕНИЕ в проектируемых жилых домах								616				

Численность проживающего населения определена из расчетной обеспеченности общей площадью квартир:
- для существующего сохраняемого жилья 18,0- 30,0 м²/чел.
- для проектируемого жилья - 30,0 м²/чел.

Литер 1.

Жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и подземной парковкой

Общая площадь квартир	10 300,0 м ²
Количество жителей	343 человека
Площадь встроенных помещений	900,0 м ²
Площадь подземной парковки	1 340,0 м ²
Количество парковочных мест	83 м/места
Расчетная площадь придомовых площадок	741,0 м ²
Проектная площадь придомовых площадок	741,0 м ²
Расчетное количество парковочных мест	108 м/мест
Проектное количество парковочных мест	108 м/мест

Литер 1/1.

Жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания

Общая площадь квартир	8 200,0 м ²
Количество жителей	273 человека
Площадь встроенных помещений	940,0 м ²
Расчетная площадь придомовых площадок	573,0 м ²
Проектная площадь придомовых площадок	573,0 м ²
Расчетное количество парковочных мест	86 м/мест
Проектное количество парковочных мест	86 м/мест

Литер 1/2

Подземная парковка

Площадь подземной парковки	2 290,0 м ²
Количество парковочных мест	88 м/мест

Литер 2

Подземная парковка

Площадь подземной парковки	340,0 м ²
Количество парковочных мест	44 м/места

Литер 3

Подземная парковка

Площадь подземной парковки	1 150,0 м ²
Количество парковочных мест	180 м/мест

Итоговый расчет парковок:

Расчетное количество парковочных мест: 494 м/м

Парковки закрытые - 431 м/м

Гостевые автостоянки - 63 м/м

Парковки открытые - 63 м/м

Расчет обеспеченности автостоянками выполнен согласно п. 5.7.2. и п. 5.7.8.

Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа РБ - по обеспеченности автостоянками для постоянного хранения а/машин принят коэффициент - 0,9.

Примечания:

Приняты следующие удельные размеры придомовых площадок:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста

ДП - 1,0 м²/чел.

Для отдыха взрослого населения

ПО - 0,1 м²/чел.

Для занятий физкультурой

СП - 1,0* м²/чел.

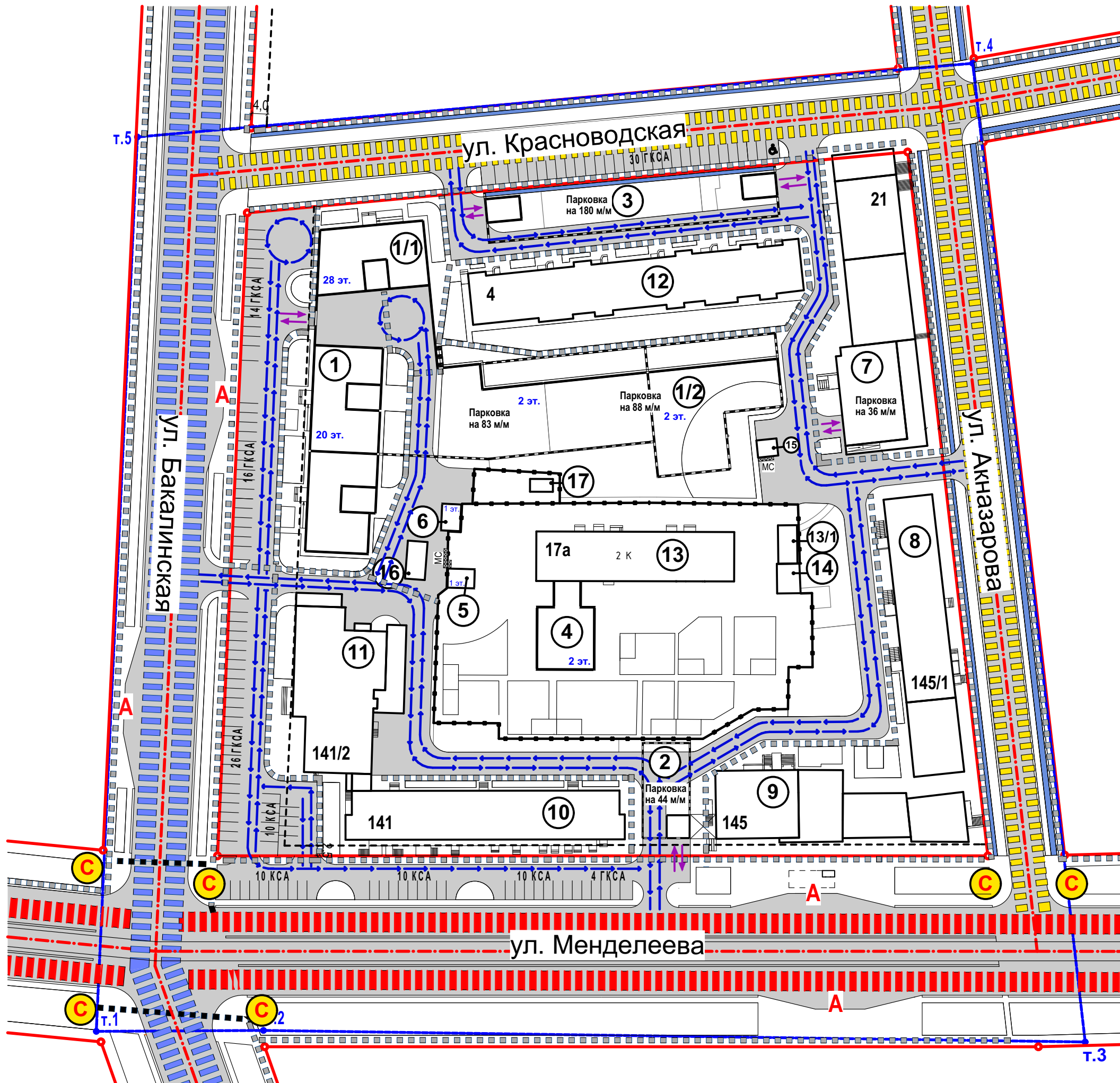
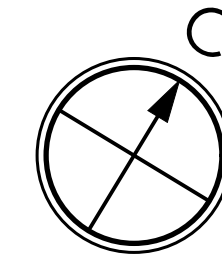
Для хозяйственных целей

ХП - 0,1 м²/чел.

*Количество физкультурных площадок на дворовой территории уменьшено на 50% согласно примечанию: а) к таблице 2.3

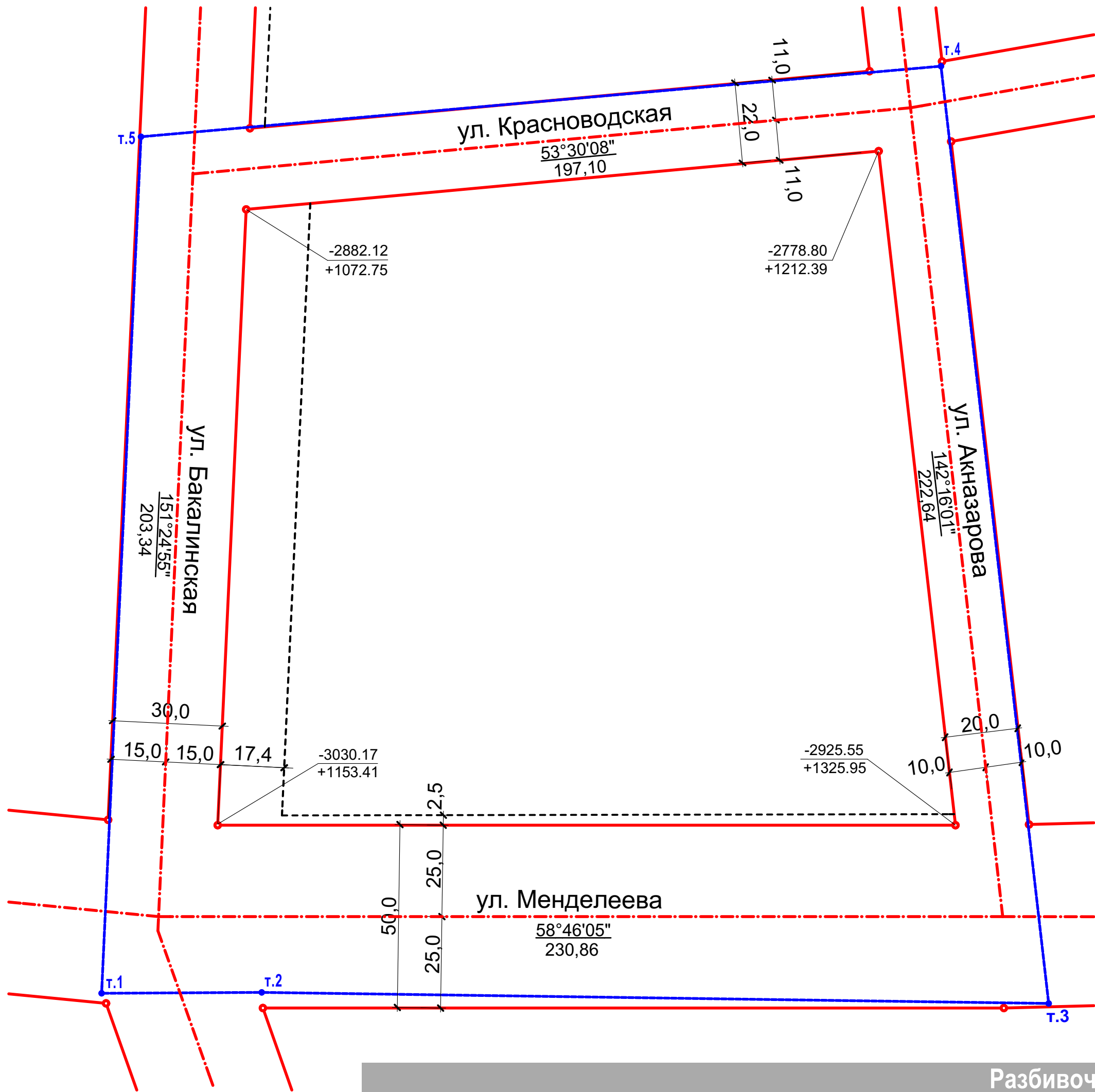
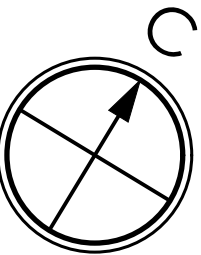
Нормативов градостроительного проектирования ГО г. Уфа РБ п. 2.2.1.7.,

(фитнес-центр «Менделеев» в ТРК «Иремелъ», тренажерный зал в жилом доме лит. 1, плоскостные физкультурные сооружения на территории общеобразовательных школ в радиусе пешеходной доступности).



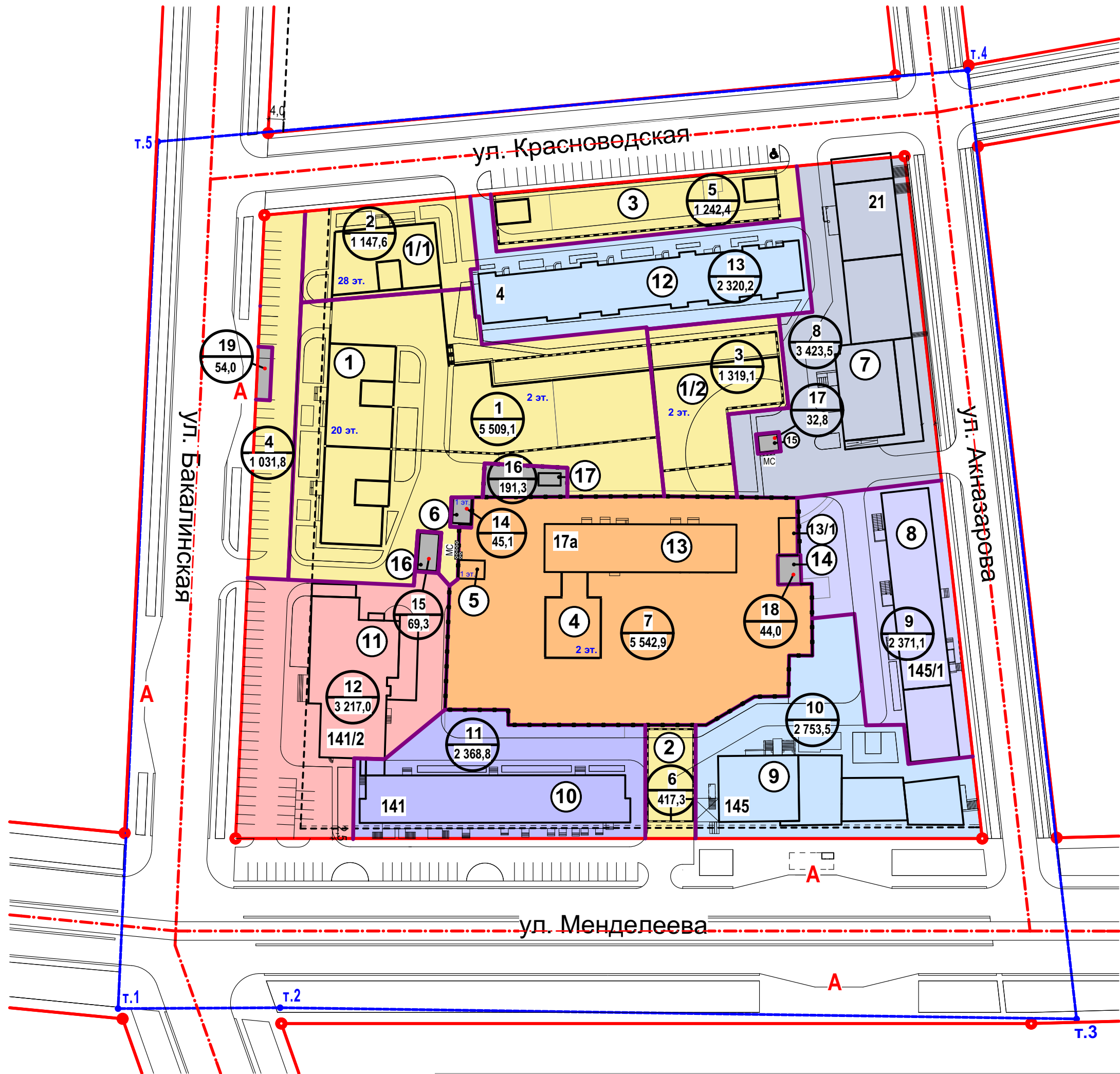
Условные обозначения

- т.1** **т.2** Граница земельного участка (согласно градостр. задания №58 от 13.11.17)
- Красные линии
- Осевые линии улиц, окружающих микрорайон
- Линия застройки
- Магистральные улицы общегородского значения 3 класса регулируемого движения
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы в зонах жилой застройки
- Основные пешеходные пути
- Пешеходные переходы на пешеходном светофоре
- Велосипедные дорожки
- 20 эт. ① Проектируемые здания
- 15 КЖ ⑨ Существующие многоэтажные жилые дома
- 2 эт. ③ Проектируемые парковки для хранения личных а/м
- ⑦ Сохраняемые существующие парковки для хранения личных а/м
- Территории ДДУ, школы, колледжа
- Внутриквартальное движение автотранспорта
- Въезды/выезды в подземные парковки
- A** Остановка общественного транспорта
- С** Проектируемый светофор
- Места парковки МГН
- ККА -3 Кратковременная автостоянка
- ГКСА -4 Гостевая кратковременная автостоянка



- Условные обозначения**
- Т.1 Т.2 Граница земельного участка (согласно градостр. задания №58 от 13.11.17)
 - Красные линии
 - Осевые линии улиц, окружающих микрорайон
 - Линия регулирования застройки
 - 2778.80 / +1212.39 Горизонтальные отметки

Разбивочный чертеж красных линий



Ведомость формируемых земельных участков

№ на плане	Назначение участков	Площадь проектируемого участка	Примечание
1	Для размещения и обслуживания многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания литер 1 и подземной автостоянкой и для многоквартирного жилого дома литер 1/1	5 509,1 м²	ЗУ
2	Для размещения многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания литер 1/1	1 147,6 м²	ЗУ
3	Для размещения подземной автостоянки литер 1/2 и для обслуживания существующего жилого дома литер 7	1 319,1 м²	ЗУ
4	Для обслуживания многоквартирных жилых домов литер 1и литер 1/1 (проезд и кратковременные автостоянки)	1 031,8 м²	ЗУ
5	Для размещения подземной автостоянки литер 3 и для обслуживания существующего жилого дома литер 12	1 242,4 м²	ЗУ
6	Для размещения подземной автостоянки литер 2	417,3 м²	ЗУ
7	Для обслуживания существующего ДДУ литер13 и размещения пристроя литер 4	5 542,9 м²	ЗУ
8	Для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания и подземной автостоянкой литер 7	3 423,5 м²	ЗУ
9	Для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания литер 8	2 371,1 м²	ЗУ
10	Для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания литер 9	2 753,5 м²	ЗУ
11	Для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания литер 10	2 368,8 м²	ЗУ
12	Для обслуживания существующей гостиницы литер 11	3 217,0 м²	ЗУ
13	Для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома литер 12	2 320,2 м²	ЗУ
14	Для размещения ТП литер 6	45,1 м²	ЗУ
15	Для обслуживания существующей ТП 2009 литер 16	69,3 м²	ЗУ
16	Для обслуживания существующей ПГБ-33 литер 17	191,3 м²	ЗУ
17	Для обслуживания существующей ТП 2366 литер 15	32,8 м²	ЗУ
18	Для обслуживания существующей ТП 803 литер 14	44,0 м²	ЗУ
19	Для обслуживания существующей автобусной остановки	54,0 м²	ЗУ

Условные обозначения

- T.1

T.2
- Граница земельного участка (согласно градостр.задания №58 от 13.11.17)
-
- Красные линии
-
- Осевые линии улиц, окружающих микрорайон
-
- Линия застройки
- 5

3 423,5
- Номер формируемого земельного участка
-
- Площадь формируемого земельного участка
-
- Граница формируемых земельных участков

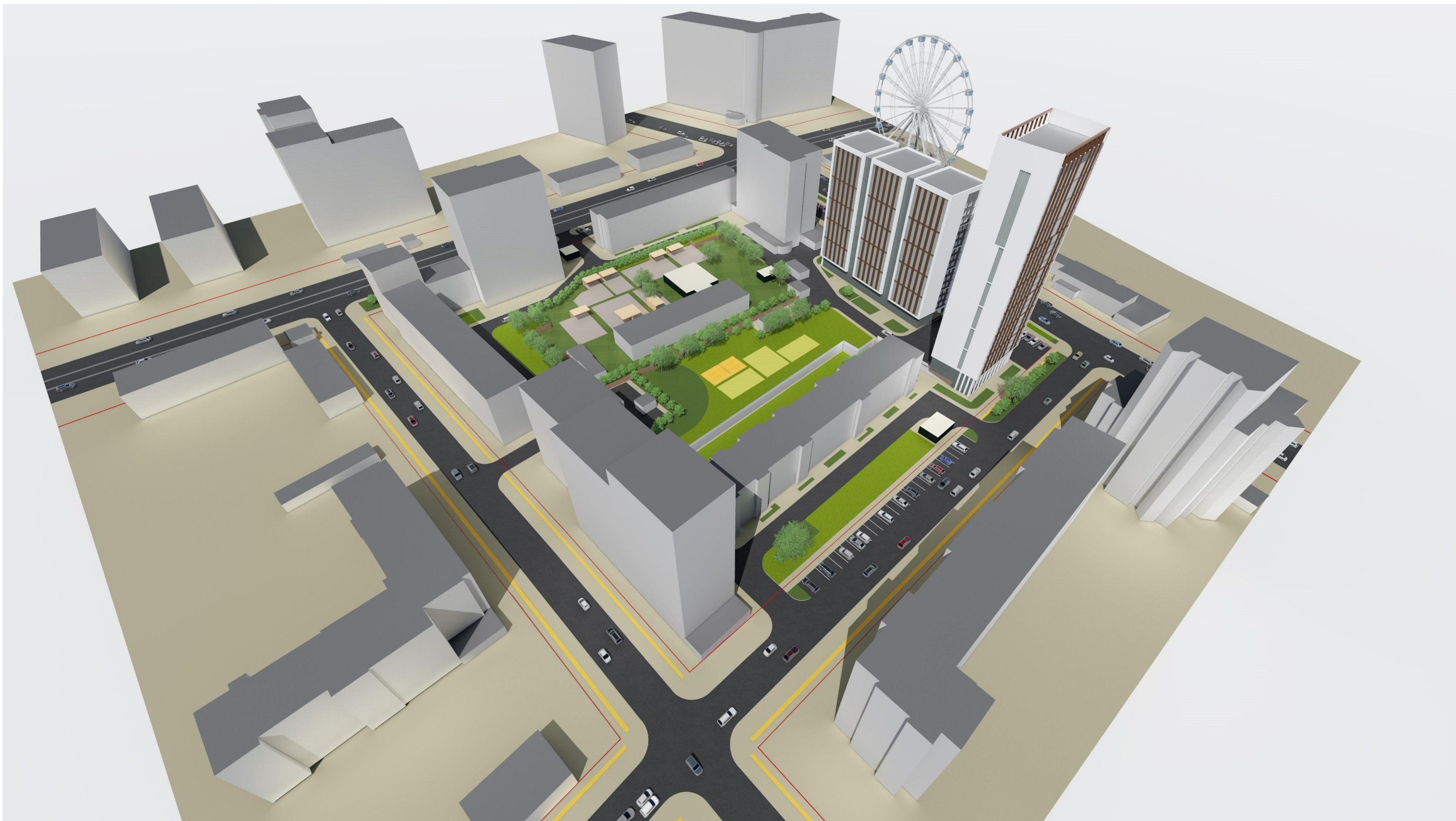
Схема межевания земельных участков



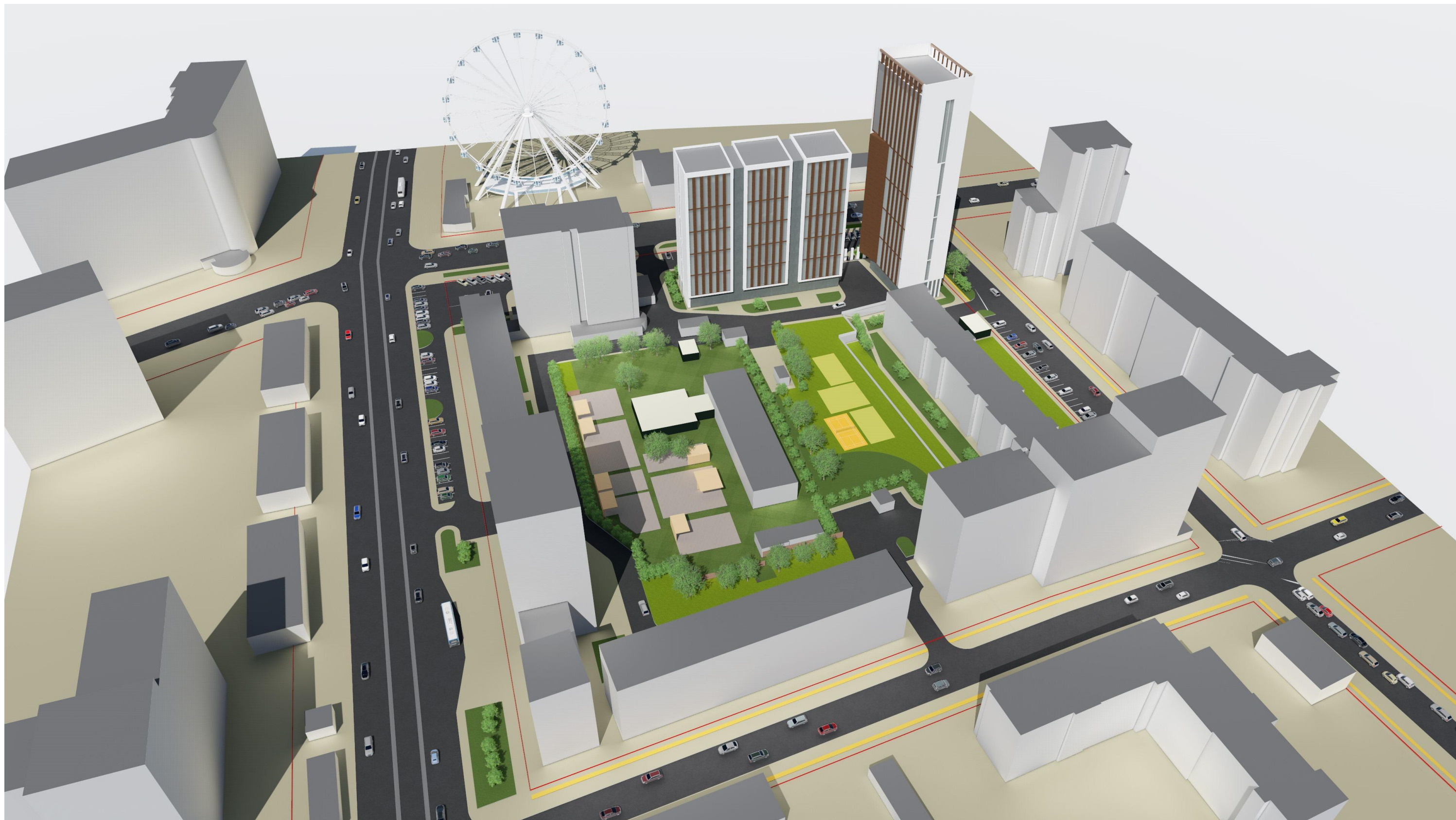
Визуализация. Вид с птичьего полета. Юг



Визуализация. Вид с птичьего полета. Запад



Визуализация. Вид с птичьего полета. Север



Визуализация. Вид с птичьего полета. Восток



Визуализация. Вид с перекрестка улиц Бакалинская, Красноводская