краткая пояснительная записка

Исходно-разрешительная документация.

Проект выполнен на основании:
-Задания на проектирование

- Постановления администрации городского округа город Уфа №5254 от 24.11.2014.

- Градостроительного задания № 86 от 05.12.2014 г. Главного управления архитектуры и градостроительства

Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

Проект планировки выполнен на топографической основе, выполненной

- «ИП Ахметзянов» 01. 2015, заказ 293.-15.00.00.001.

Размещение элемента планировочной структуры на территории городского округа.

Разрабатываемый участок расположен в следующих зонах:
- планировочная зона: Инорс;
- территориальные зоны:

Жилая зона Ж-3.- для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами выше 6 этажей и объектами обслуживания населения;

Общественно-деловая зона ОД-3. - для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначений*
- Кадастровый номер квартала: 02:55:020405
- Площадь квартала в красных линиях - 9,8 га.

С юга проектируемая территория ограничена ул. Фронтовых бригад, с востока - бульваром Тухвата Янаби. С севера - бульваром Баландина, с запада - улицей Транспортная.
Границы участка приняты согласно схеме размещения объекта по координатным точкам

Проект планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Транспортной, Фронтовых бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан выполнен для выделения элементов планировочной структуры, установления внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования, а также установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Современное использование территории.

На территории квартала расположены деревянные индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, металлические гаражи, металлические торговые павильоны и киоски. Проектом предусматривается 100% снос существующей застройки индивидуальными
жилыми домами, снос гаражей и металлических торговых павильонов.

Оценка планировочных ограничений.

На территории проектируемого квартала зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Определение параметров планируемого строительства.

Определение параметров жилищного фонда

Проектом предлагается формирование в квартале современной городской среды, состоящей из многоэтажных жилых и общественных зданий.

Увеличение интенсивности использования территории и снос малоэтажных и ветхих зданий обусловлены высокой градостроительной и коммерческой ценностью территории

Проектом предусматривается строительство многоэтажных жилых и общественных зданий со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания населения, в т.ч. офисные помещения и торгово-сервисного комплекса. Строительство детского дошкольного
образовательного учреждения на 240 мест и центра детского творчества. Предусмотрено благоустройство территории, площадки для отдыха, сквер внутриквартального назначения, хозяйственные, бельевые площадки, а также спортивные площадки, пешеходные зоны, велосипедные дорожки.

Концепция размещения зданий внутри квартала делит квартал на 3 зоны - зону застройки жилыми домами , формирующими общий двор, зеленую зону с территорией детского сада и сквера, а так же общественную зону, сформированную торгово-сервисным комплексом и многоуровневой автостоянкой.

Для эффективного использования ценной градостроительной территории на территории квартала предлагается застройка домами повышенной этажности - 13, 26 этажей.

Население квартала.

Показатель расчетной жилищной обеспеченности принят согласно табл. 2 п.5.6 СП 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» - 30 кв.м/чел, тип жилых домов - массовый (эконом-класс)

Общая площадь квартир в проектируемых домах - 91500 кв. м.
91500/30=3050
Расчетная численность населения проектируемых домов, таким образом, составляет **3050 чел**.

Сносимые объекты социально-бытового назначения

В зданиях подлежащих сносу расположены:
-торговые павильоны и временные киоски общей площадью - 2550 кв. м.
-объекты бытового обслуживания населения общей площадью - 300 кв. м

Обеспеченность объектами социального назначения

Потребность населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, размеры земельных участков определена документацией по планировке территории жилого района с учетом радиусов доступности населением в соответствии с требованиями раздела «Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры» Нормативов. В радиусе пешеходной доступности 300 м от проектируемых жилых домов расположены: филиал детской городской поликлиники №4 по ул. Транспортная 44, филиал детской городской поликлиники №4 по ул. Ферина 20/1. В радиусе транспортной доступности 1000 м расположена поликлиника №1 городской клинической больницы №13.

Состав и площади объектов социального обслуживания превышают нормативы минимальной обеспеченности населения, установленные пунктом 2,5,5 и таблицей 5,17 «нормативов»

Обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями и общеобразовательными школами .

Проектом предусматривается строительство детского сада на 240 мест и центра детского творчества. Согласно письму администрации Калининского района городского округа город Уфа №72-04-1643/21 от 12,05,2016 местама в общеобразовательной школе предусмотрены в гимназии №121 с учетом ее реконструкции и увеличению ее проектной мощности до показателя 1500 учащихся. (см. лист 11)

Транспортная инфраструктура.

В соответствии с генеральным планом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой, обеспечивающей удобные и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

Для пешеходных потоков выделены основные направления движения, ведущие к входным группам жилых образований, остановкам общественного транспорта.
В соответствии с требованиями градостроительного задания предусмотрена сеть велосипедных дорожек во взаимоувязке с окружающей территорией в соответствии с действующими нормативами.

Ширина велодорожек принята 1.5 м.

Благоустройство.

Расчет обеспеченности придомовыми площадками выполнен на основании п,. 2.2.1.7 НГП города Уфы. Дефицит спортивных площадок в жилой застройке компенсируется за счет формирования единого спортивного ядра на базе проектируемой общеобразовательной школы. Для выгула собак проектом предусмотрены проектируемые озелененные территории.

Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Для передвижения МГН по участку квартала все тротуары имеют ровные покрытия с шероховатой поверхностью.

Места сходов с тротуаров оборудованы опусками бордюрных камней.

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, которые предназначаются для пользования МГН не превышают нормативные значения

Съезды с тротуаров имеют уклон не более 1:20

сеть тротуаров и пешеходных дорожек запроектирована с возможностью установки скамеек для отдыха, и обеспечивает возможность безопасного передвижения по кварталу МГН

На всех автостоянках выделены парковочные места для МГН из расчета не менее 10% от общего числа парковок. (п. 13.2.17. Нормативов № 22/6 от 23.12.2009 г). Эти места обозначены знаками, принятыми в международной практике и ПДД на плоскости стоянки и продублированы на вертикальной поверхности (стойке). Места для МГН имеют габариты 6х3,6 м.

Проектные решения обеспечивают возможность установки указателей, информационных табличек, тактильных средств получения информации, доступных МГН

Охрана памятников истории и культуры.

Согласно прилагаемому заключению министерства культуры Республики Башкортостан №02-15/103 от 21.01.15 Объекты историко-культурного наследия на территории квартала отсутствуют.
Территории городских лесов на территории квартала отсутствуют