

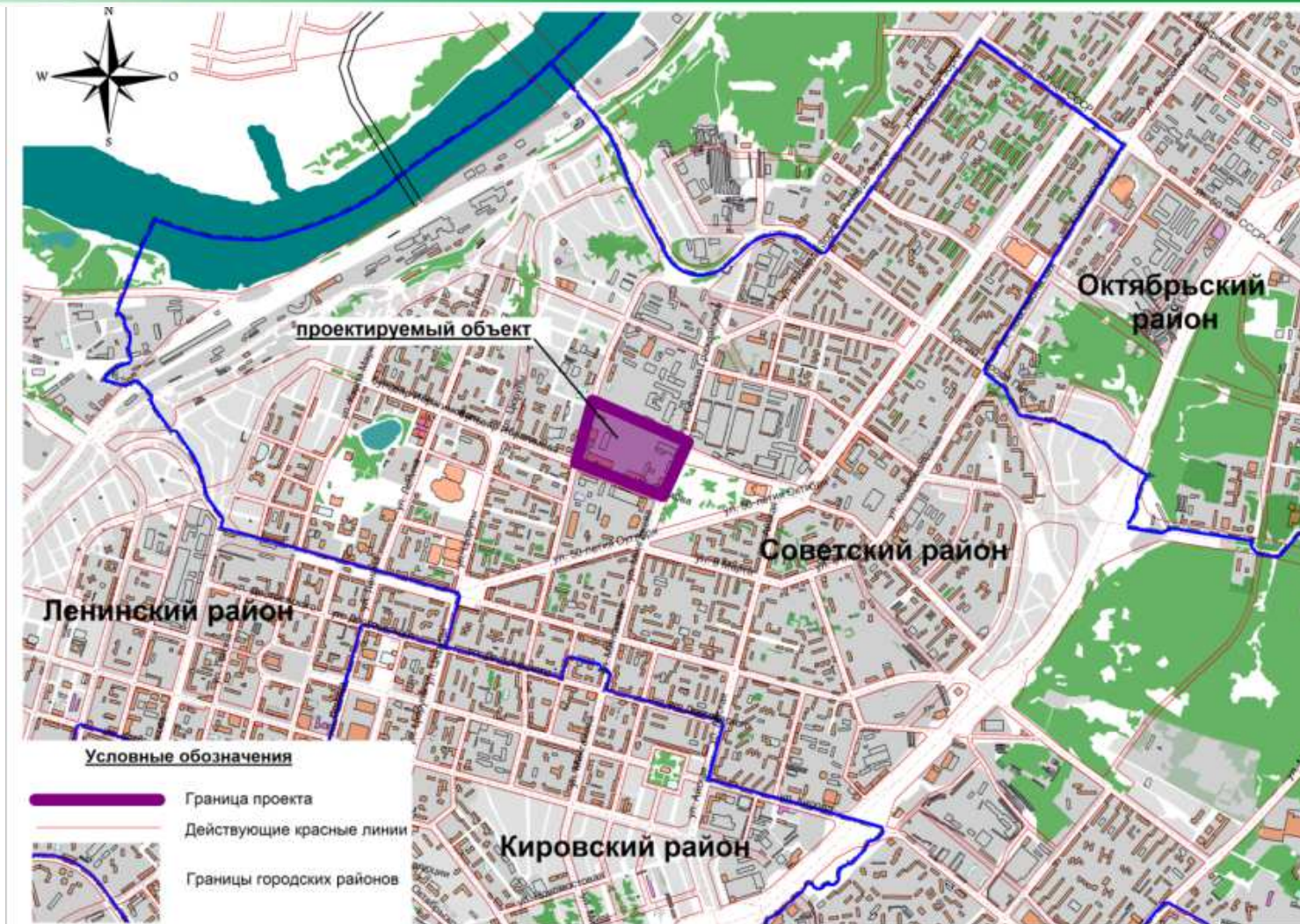


ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПАРХОМЕНКО, КИРОВОГРАДСКОЙ, БОЛЬШОЙ ГРАЖДАНСКОЙ, БУЛЬВАРОМ ИБРАГИМОВА В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ЗАКАЗЧИК: АО «УЗЭМИК»
ИСПОЛНИТЕЛЬ: МУП «АПБ» г.Уфы

Байдин Олег Анатольевич
Начальник главного управления
архитектуры и градостроительства
Администрации городского округа город
Уфа Республики Башкортостан

Схема расположения элемента планировочной структуры



Краткая пояснительная записка

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

1. Современное положение

Участок проектирования расположен в центральной части города Уфы, в квартале, ограниченном улицами Пархоменко, Кировоградской, Большой Гражданской, бульваром Ибрагимова Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Кадастровый номер квартала: 02:55:010515. Проектируемая территория граничит:

с севера с территорией, где ведется строительство ранее запроектированных домов Литер 1-5;

- с юга с общественно-деловой зоной, где располагается «Дом печати», развлекательный комплекс «Огни Уфы», торговый центр «Три кита», административные здания, здание гостиницы;

- с востока с территорией завода Гидравлика, сквер «50-летия Победы»;

- с запада с 5,9,12-ти этажными многоквартирными жилыми домами, административными и торговыми зданиями по ул. Пархоменко.

На момент проектирования на территории находятся торговые и административные здания, котельная №1, расположенные преимущественно по периметру квартала с восточной и юго-западной сторон квартала. Центральную часть проектируемого участка занимает наземная открытая парковка. На проектируемой территории находятся следующие здания: корпус завода УЗЭМИК по ул. Пархоменко; реконструируемое производственное здание корпуса №40 под административно-офисные помещения («Дом науки и технологии»); бизнес центр «Маяк» по ул. Пархоменко; автосалон «Транстехсервис»; торгово-выставочный центр «DNS»; территория котельной Баш РТС; Башкортостанская таможня; лечебно-оздоровительный комплекс «Энергетик»; административное здание «Главное бюро медико-социальной экспертизы по Республике Башкортостан»; здание многофункционального комплекса «ЯЙ».

В настоящее время улично-дорожная сеть на территории проектирования сформирована. Территория участка проектирования ограничена улицами Пархоменко, Большой Гражданской, бульваром Ибрагимова и местным внутриквартальным проездом.

Транспортная связь с другими частями района и городом осуществляется по трем основным улицам: магистральная улица районного значения регулируемого движения Пархоменко; магистральная улица районного значения регулируемого движения ул. Большая Гражданская; магистральная улица районного значения регулируемого движения Бульвар Ибрагимова. Проектируемая территория имеет автобусное сообщение общественным транспортом и маршрутным такси по ул. Пархоменко, ул. Большая Гражданская, Бульвар Ибрагимова. Трамвайное сообщение осуществляется по ул. Большая Гражданская, Бульвар Ибрагимова.

2. Планировочная организация

На проектируемой территории предлагается со сносом здания УЗЭМИК размещение по улице Пархоменко гостиницы с номерным фондом «апартаменты» на 170 мест с подземным паркингом на 100 машиномест. На 1-3 этажах данного комплекса размещаются встроенные помещения под объекты обслуживания, фитнес-центр. Общая площадь гостиницы с номерным фондом «апартаменты» составляет 9000 кв.м.

Проектом внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории предлагается переформирование границ земельных участков с иным размещением объектов капитального строительства в центральной части проектируемой территории. А именно проектом предусмотрено формирование пешеходного бульвара, соединяющего местный проезд (в створе улицы Володарского) с бульваром Ибрагимова. Также предлагается размещение вдоль местного проезда двух административных зданий, многоуровневого 5-этажного паркинга на 435 маш/мест и многоуровневого 2-этажного паркинга на 292 маш/мест. Всего на проектируемой территории предусмотрено наземных открытых парковок 772 маш/мест, обеспечивающих машиноместами население проектируемой жилой зоны, посетителей гостиниц и общественно-деловых объектов.

Общая площадь объектов общественно-делового назначения составляет 135843,49 кв.м. Общая площадь многоуровневых паркингов, размещенных на территории внесения изменений в утвержденный проект планировки составляет 18406,00м2.

Въезды на территорию проектируемого квартала предполагаются со всех, ограничивающих участок, улиц.

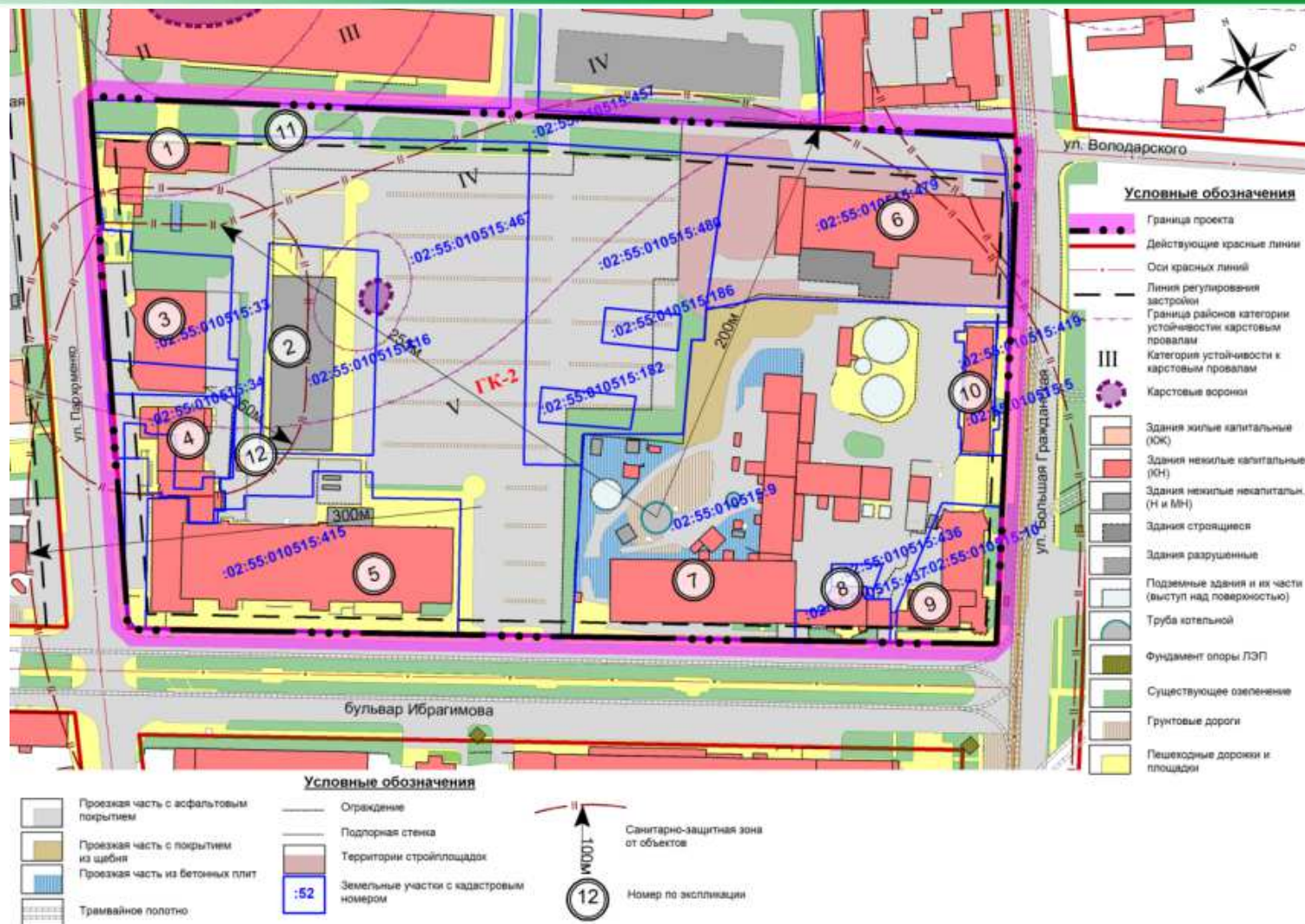
Строительство гостиницы, реконструкция производственного здания под административно-офисные помещения («Дом науки и технологии»), строительство наземных парковок относятся к первой очереди строительства. Строительство административных зданий, многоуровневых паркингов относятся ко второй очереди строительства.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах проектирования составляет 11,08 га. Площадь территории межевания в пределах границы проектирования составляет 11,08 га. Проект межевания разработан с учетом фактически сложившихся на проектируемой территории имущественных комплексов объектов недвижимости и обеспечения условий эксплуатации объектов, расположенных по ул. Пархоменко, бульвару Ибрагимова, ул. Большой Гражданской. Проектом внесения изменений в проект межевания предлагается переформирование земельных участков в центральной части проектируемой территории под размещение объектов общественного назначения, для хранения автотранспорта, для общего пользования под размещение объектов обслуживания автотранспорта.

По проекту межевания территория квартала разделена на 22 земельных участка. Среди этих участков 9 являются измененными существующими участками, а 13 образуемыми.

Схема современного использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.



Ведомость существующих зданий и сооружений

№ по экспл.	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м. кв.				Строит. объем, м3.	Примечание
			Зданий	Жителей	Застройки	Жилая	Общая		Здания	
						Квартир	Встройки	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Административный корпус завода УЗЭМИК (ул. Пархоменко 156, к.1)	1-4	3	-	1085,82	-	-	3664,84	11133,2	-
2	Торгово-выставочный центр DNS	3	-	-	2569	-	-	2780	23121	-
	подземный паркинг на 50м/м	1	-	-		-	-			-
3	Существующее здание автосалона "ТрансТехСервис"	2	-	-	1761,5	-	-	2466,1	10569	-
4	Существующее здание бизнес центра "Маяк"	11	-	-	1205,2	-	-	9280,04	39771,6	-
5	Многофункциональный торгово-офисный комплекс "ЯЙ" (Storг=8013м2, Софис=7970м2)	5	-	-	5518,8	-	-	30327,2	149007,6	-
6	Реконструкция производственного здания под административно-офисные помещения ("Дом науки и технологии") (1800 раб.)	5	-	-	4484	-	-	23338	201780	-
7	Существующий производственный корпус котельной "Баш РТС"	2-4	-	-	6019,4	-	-	11248,3	44658,9	-

Ведомость существующих зданий и сооружений (продолжение)

№ по экспл.	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м. кв.				Строит. объем, м3.	Примечание
			Зданий	Жителей	Застройки	Жилая	Общая		Здания	
						Квартир	Встройки	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8	Существующее административное здание "Главное бюро медико-социальной экспертизы по Республике Башкортостан"	6	-	-	609,3	-	-	2924,64	10967,4	-
9	Существующее административное здание "Башкортостанская таможни"	6	-	-	1602,7	-	-	5190,9	19466,1	-
10	Существующее административное здание (лечебно-оздоровительный комплекс "Энергетик")	2	-	-	795,6	-	-	1272,96	4773,6	-
11	Существующее ТП	1	-	-	13,47	-	-	13,47	40,41	-
12	Существующее ТП 5206	1	-	-	25,88	-	-	25,88	77,64	-
ИТОГО					25690,67			92 532,33	515 366,45	

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

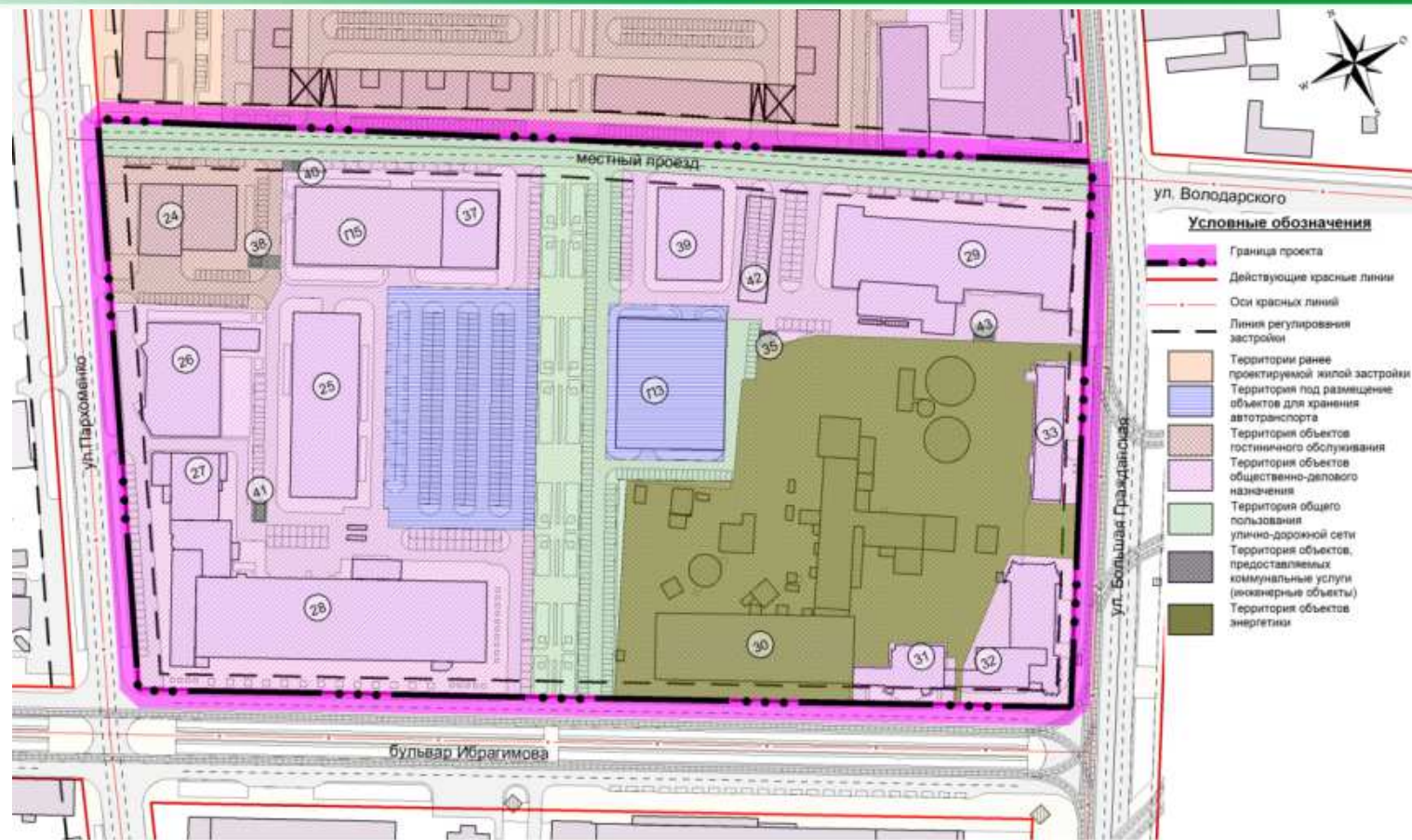


Схема планировочной организации территории (ранее утвержденный проект)



Ведомость зданий и сооружений (ранее утвержденный проект)

№ на плане	Наименование и обозначение	Этаж	Количество		Площадь, м. кв.				Строительный объем, м куб.	
			Зданий	Жителей	Застройки	Жилая (квартир)	Общая		Здания	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Литер24	Проектируемая гостиница с номерным фондом "апартаменты" со встроенными помещениями, в т.ч.	12	1	170	737,9	5 113,6	1 600,0	6 713,6	27302,3	
	аптека	1					100,0			
	консультативно-диагностический медицинский центр	1					1 500,0			
Литер25	Проектируемый инновационный центр с многоуровневым паркингом, в т.ч.:	3-5			12944,4			25379,3	124231,7	
ЛитерП5	многоуровневый паркинг на 773м/м	2			15460,5			24 736,8	92763,0	
ЛитерП3	многоуровневый паркинг на 1100м/м	6			6616,7			31 760,2	119100,6	
Литер26	Существующее здание автосалона ТрансТехСервис	2			1761,5			2466,1	10569,0	
Литер27	Существующее здание бизнес центра Маяк	11			1205,2			9280,04	39771,6	
Литер28	Реконструируемое здание корпуса №57 (Многофункциональный комплекс)	5			5518,8			30327,2	149007,6	
Литер29	Реконструируемое здание корпуса №40 (Дом науки и технологии)	5			3512,3			14049,2	94832,1	
Литер30	Существующий производственный корпус котельной Баш РТС	2-4			6019,4			11248,3	44658,9	
Литер31	Существующее административное здание	6			609,3			2924,64	10967,4	
Литер32	Существующее административное здание Башкортостанской таможни	1-9			1602,7			5190,9	19466,1	
Литер33	Существующее административное здание (лечебно-оздоровительный комплекс Энергетик)	2			795,6			1272,96	4773,6	
Литер35	Проектируемые ТП, РП	1	12							

Схема планировочной организации территории (проектное предложение)



Ведомость зданий и сооружений

№ по экспл.	Наименование и обозначение	Эт.	Количество		Площадь, м. кв.			Строит. объем,	Примечание	
			Зданий	Жителей	Застройки	Жилая	Общая			Здания
						Квартир (гост.)	Встроен	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Проектируемые здания										
Литер 24	Проектируемая гостиница с номерным фондом «апартаменты» со встроенными помещениями, в т.ч.:	12	1	170	1362,95	5 113,60	7 500,00	9 000,00	35920,00	-
	фитнес-центр	1	встр.	-		-	1 500,00			
	подземный паркинг на 100м/м	1	1	-	3700	-	-	3 700,00	14800,00	
Литер 35	Проектируемая ТП, РП	1	1	-	25,0	-	-	25,0	100,00	-
Литер 37	Проектируемое административное здание (800 сотр.)	18	1	-	912,4	-	-	10780,0	52000,00	-
Литер 38	Проектируемая ТП, РП	1	1	-	25,0	-	-	25,0	100	-
Литер 39	Проектируемое административное здание (100 сотр.)	4	1	-	1260,0	-	-	5040,0	15120,00	-
Литер ПЗ	Проектируемый многоуровневый паркинг на 435м/м	5	1	-	2935,4	-	-	14677,0	44031,00	-
Литер П5	Проектируемый многоуровневый паркинг на 292м/м	1	1	-	1864,5	-	-	3729,0	11187,00	-
Литер 42	Проектируемые резервуары пожаротушения	1	1	-		-	-	666,48		подземные
Литер 43	Проектируемая ТП	1	1	-	35,9	-	-	35,9	143,60	-
Существующие здания										
Литер 25	Торгово-выставочный центр DNS	3	1	-	2569	-	-	2780	23121	-
	подземный паркинг на 50м/м	1	1	-		-	-			-
Литер 26	Существующее здание автосалона "ТрансТехСервис"	2	1	-	1761,5	-	-	2466,1	10569	-
Литер 27	Существующее здание бизнес центра "Маяк"	11	1	-	1205,2	-	-	9280,04	39771,6	-
Литер 28	Многофункциональный торгово- офисный комплекс "ЯЙ" (Стогр=8013м2. Софис=7970м2)	5	1	-	5518,8	-	-	30327,2	149007,6	-

Ведомость зданий и сооружений (продолжение)

№ по экспл.	Наименование и обозначение	Эт.	Количество		Площадь, м. кв.			Строит. объем,	Примечание	
			Зданий	Жителей	Застройки	Жилая	Общая			Здания
						Квартир (гост.)	Встроен	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Литер 30	Существующий производственный корпус котельной "Баш РТС"	2-4	1	-	6019,4	-	-	11248,3	44658,9	-
Литер 31	Существующее административное здание "Главное бюро медико-социальной экспертизы по Республике Башкортостан"	6	1	-	609,3	-	-	2924,64	10967,4	-
Литер 32	Существующее административное здание "Башкортостанская таможня"	6	1	-	1602,7	-	-	5190,9	19466,1	-
Литер 33	Существующее административное здание (лечебно-оздоровительный комплекс "Энергетик")	2	1	-	795,6	-	-	1272,96	4773,6	-
Литер 40	Существующее ТП	1	1	-	13,47	-	-	13,47	40,41	-
Литер 41	Существующее ТП 5206	1	1	-	25,88	-	-	25,88	77,64	-
Реконструируемые здания										
Литер 29	Реконструкция производственного здания под административно-офисные помещения ("Дом науки и технологии") (2104 раб.)	5	1	-	4484,00	-	-	23636,82	120956,49	-
	крытый паркинг на 12м/м			-		-	-			-
ИТОГО					170	36725,93	5 113,60	9 000,00	136 844,67	596 811,34

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта и пешеходов

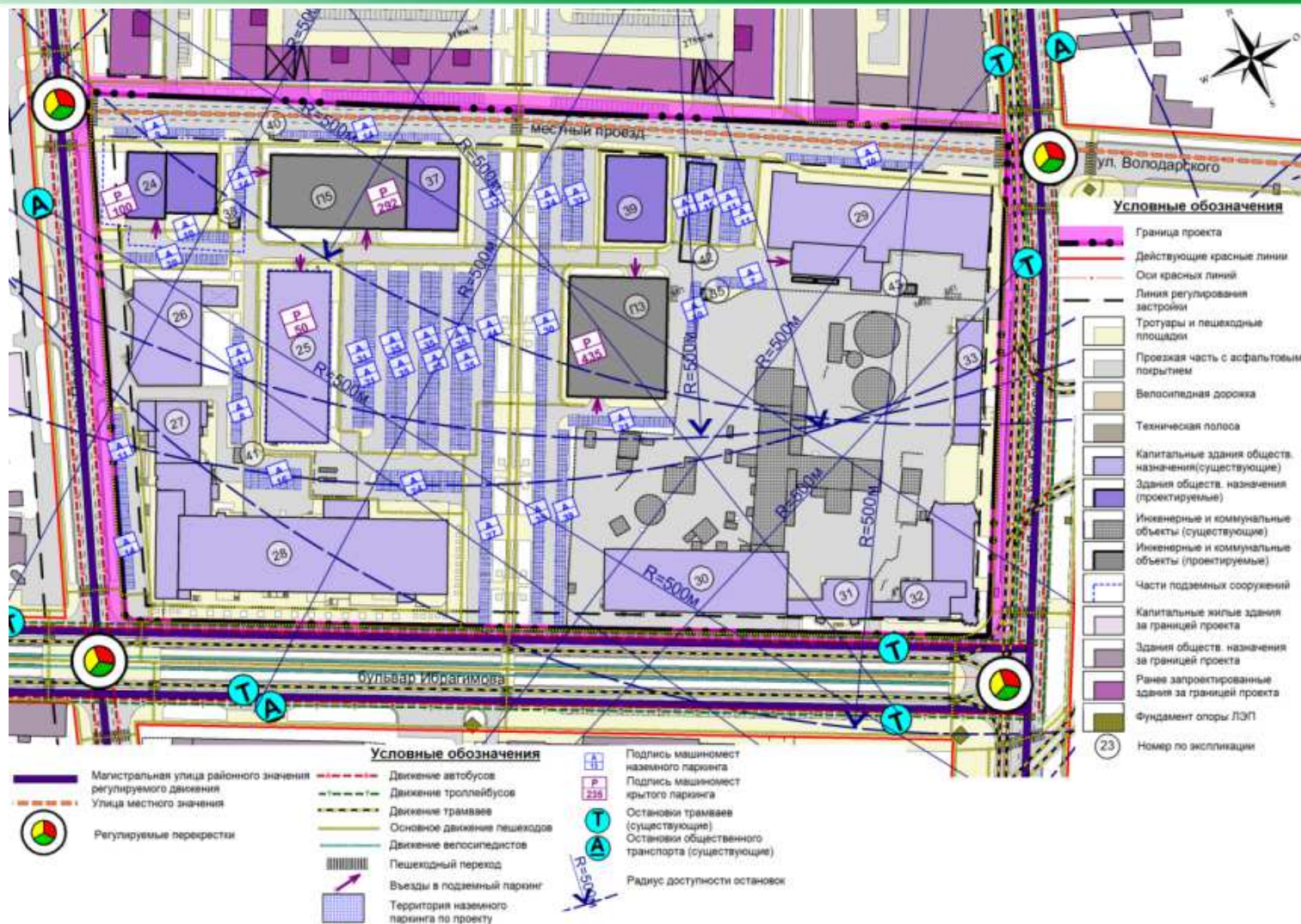
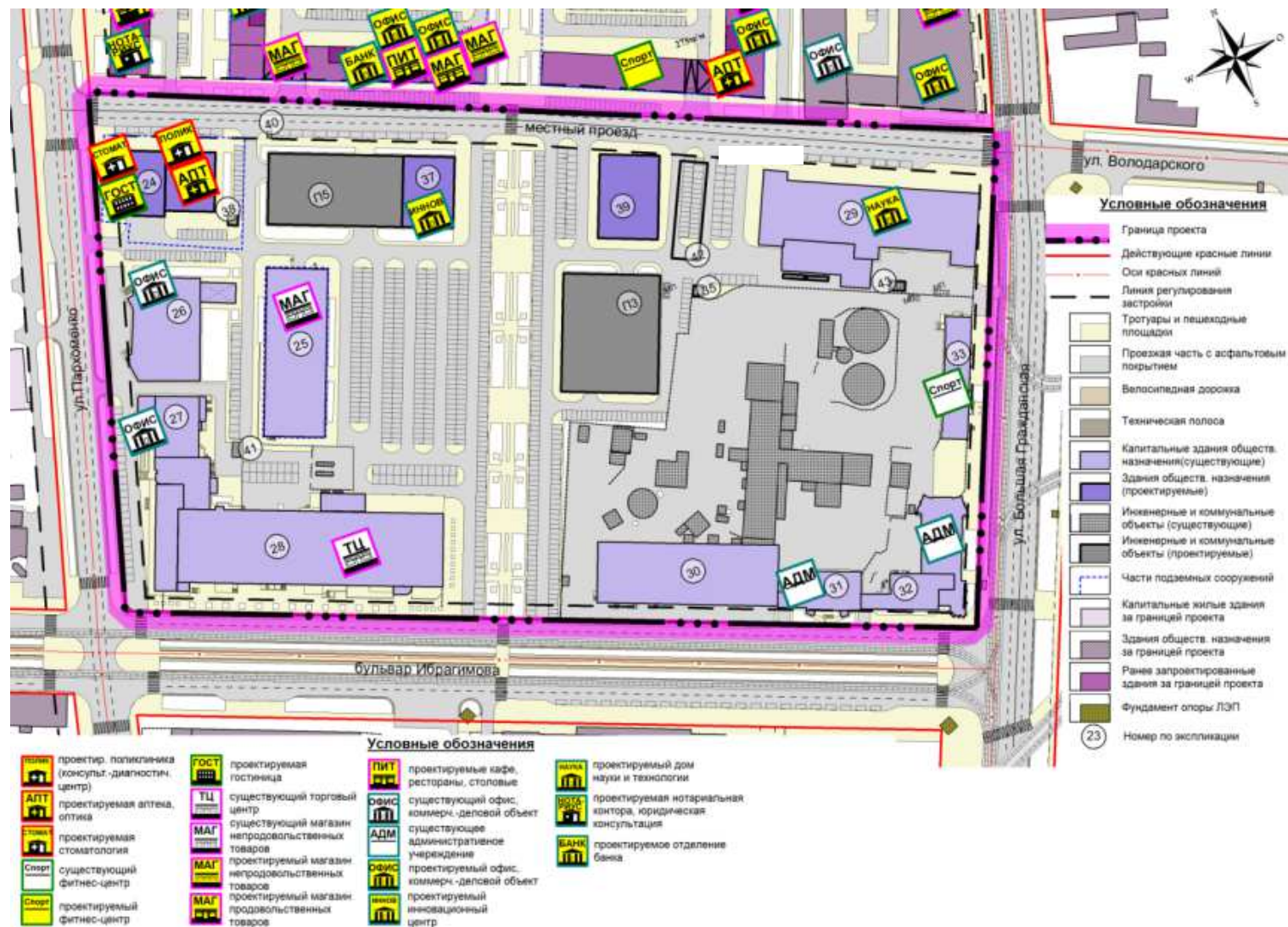


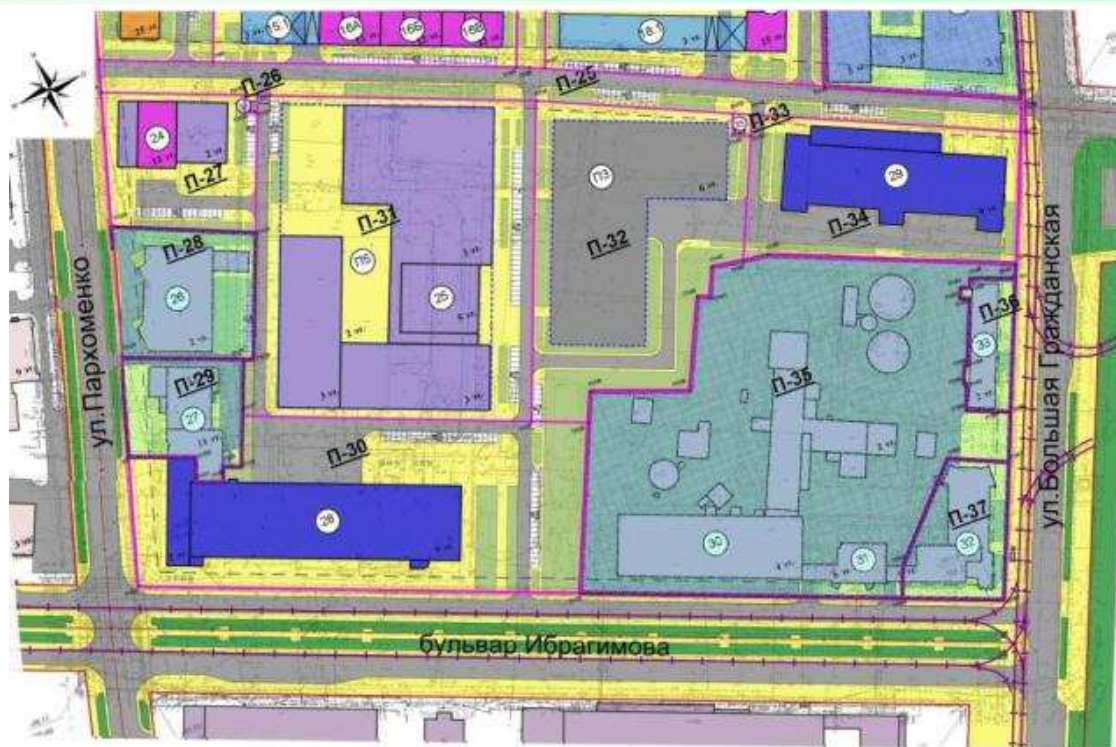
Схема обслуживания населения



Технико-экономические показатели

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	2	3	4
1. Территория			
1.1	Общая площадь территории в <u>границах</u> проектирования	га	11,08
1.2	Общая площадь проектируемой территории в <u>красных линиях</u> , из них:	га	11,08
	Территория под размещение объектов для хранения автотранспорта	-.-	1,13
	Территория объектов гостиничного обслуживания	-.-	0,53
	Территория объектов общественно-делового назначения	-.-	5,24
	Территория общего пользования улично-дорожной сети	-.-	1,62
	Территория объектов, предоставляемых коммунальные услуги (инженерные объекты)	-.-	0,03
	Территория объектов энергетики	-.-	2,53
1.3	Площадь застройки	га	3,67
1.4	Коэффициент застройки	-	0,33
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	1,23
2. Гостиница с номерным фондом «апартаменты»			
2.1	Общая площадь гостиницы с номерным фондом «апартаменты» всего, в т.ч.:	кв.м	12700,00
	встроено-пристроенные объекты обслуживания	-.-	1500,00
3. Объекты коммерческого назначения			
3.1	Общая площадь проектируемых объектов	кв.м	43978,36
3.2	Общая площадь реконструируемых объектов	кв.м	23636,82
3.3	Общая площадь существующих объектов	кв.м	65529,49
4. Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,72
	в том числе:		
	- магистральные улицы районного значения	-.-	1,24
	- улицы и проезды местного значения	-.-	0,48
4.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей , всего	маш.-мест	1661
	в том числе:		
	подземные парковки гостиницы с номерным фондом «апартаменты»	-.-	100
	подземная для обслуживания литер 25	-.-	50
	крытая для обслуживания литер 29	-.-	12
	наземные открытые парковки на прилегающей территории	-.-	772
	места в многоуровневых паркингах П-3, П-5	-.-	727

Разбивочный план межевания территории (ранее утвержденный проект)



Условные обозначения			
границы проектирования	проектируемые здания подземных паркингов	временные стоянки автомобилей	Земельные участки
красные линии	сохраняемые здания и сооружения	гостевые стоянки автомобилей	
линии регулирования застройки	номера объектов капитального строительства	парковки для инвалидов	
проектируемые жилые здания	проезжая часть	Изменяемые земельные участки	П-01 П-01 П-01
проектируемые астроено-пристроенные объекты	трамвайные пути	Образующие земельные участки	
проектируемые апартаменты	тротуар	Номер земельного участка	
проектируемые общественные здания	озеленение внутриквартальное		
реконструируемые здания	озеленение вдоль красных линий		
проектируемые здания наземных паркингов			

Номер по порядку	Назначение участка	Примечание
П-25	Земельный участок общего пользования для прохода и проезда	образуемый
П-26	Земельный участок для размещения ТП	образуемый
П-27	Земельный участок для размещения апартаментов со встроенными помещениями	образуемый
П-28	Земельный участок для размещения здания автосалона	изменяемый
П-29	Земельный участок для размещения бизнес центра	изменяемый
П-30	Земельный участок для размещения многофункционального комплекса	образуемый
П-31	Земельный участок для размещения инновационного центра с многоуровневым паркингом	образуемый
П-32	Земельный участок для размещения многоуровневого паркинга	образуемый
П-33	Земельный участок для размещения ТП	образуемый
П-34	Земельный участок для размещения «Дома науки и технологий»	образуемый
П-35	Земельный участок для размещения производственного корпуса котельной БашРТС	изменяемый
П-36	Земельный участок для размещения административного здания	изменяемый
П-37	Земельный участок для размещения административного здания	изменяемый

Разбивочный план межевания территории



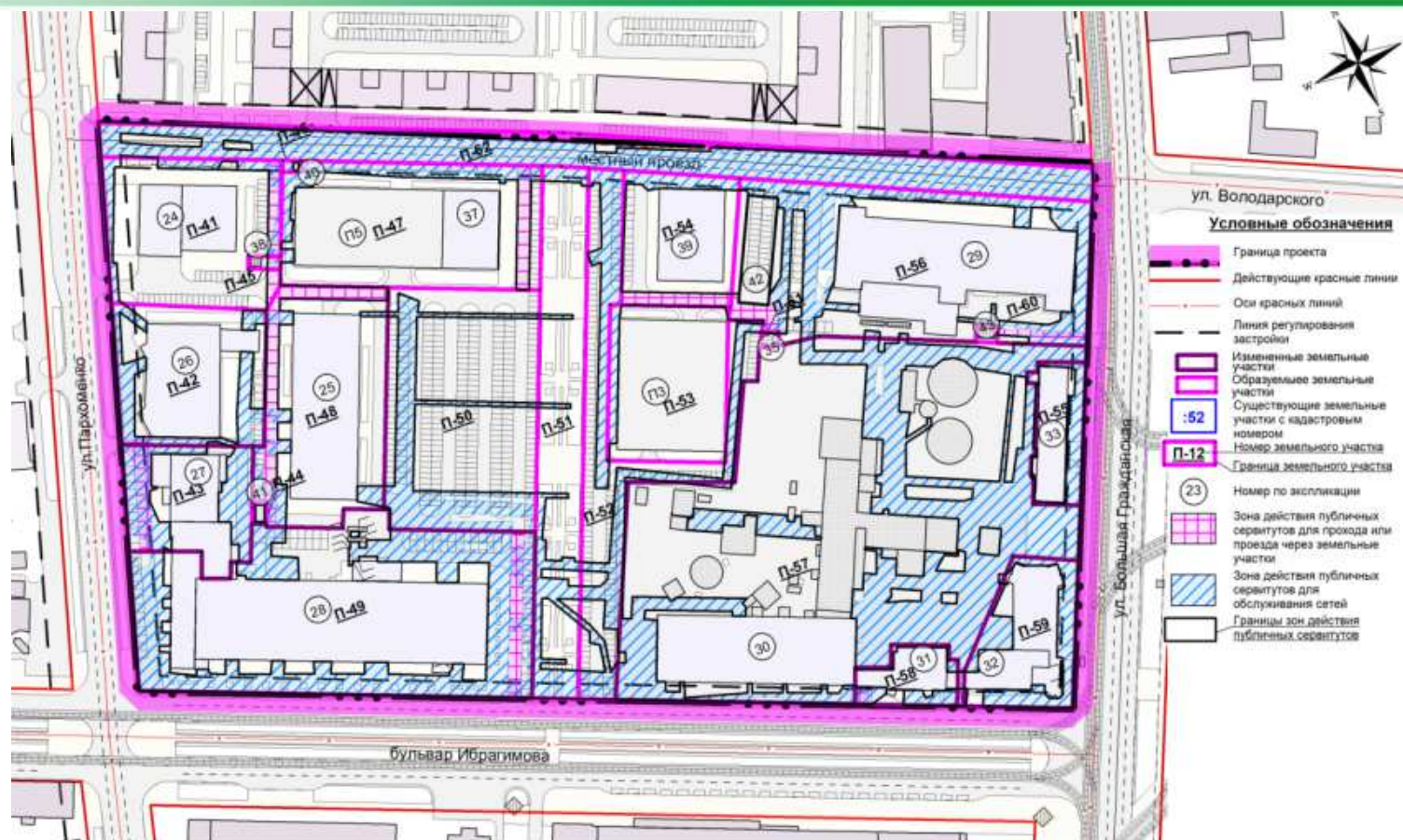
Ведомость проектируемых земельных участков

Номер на плане	Назначение участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.	Примечание
П-41	Земельный участок под размещение объектов гостиничного обслуживания (литер 24)	Гостиничное обслуживание	5248,73	образуемый
П-42	Земельный участок под размещение объектов предназначенных для продажи товаров площадью до 5000 м2 (литер 26)	Магазины	4277,98	измененный
П-43	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер 27)	Деловое управление	2988,36	измененный
П-44	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 41)	Предоставление коммунальных услуг	70,07	образуемый
П-45	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 38)	Предоставление коммунальных услуг	88,23	образуемый
П-46	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 40)	Предоставление коммунальных услуг	44,11	образуемый
П-47	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер П5, литер 37)	Предпринимательство	6666,87	образуемый
П-48	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер 25)	Предпринимательство	5967,94	измененный
П-49	Земельный участок под размещение объектов торгового назначения (литер 28)	Объекты торговли	13115,63	измененный
П-50	Земельный участок под размещение объектов для хранения автотранспорта	Хранение автотранспорта	7568,77	образуемый
П-51	Земельный участок общего пользования под размещение пешеходного бульвара	Улично-дорожная сеть	5117,33	образуемый
П-52	Земельный участок общего пользования под размещение объектов обслуживания автотранспорта	Улично-дорожная сеть	4920,78	образуемый

Ведомость проектируемых земельных участков (продолжение)

Номер на плане	Назначение участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.	Примечание
П-53	Земельный участок под размещение объектов для хранения автотранспорта (литер П3)	Хранение автотранспорта	3812,08	образуемый
П-54	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер 39)	Предпринимательство	3084,92	образуемый
П-55	Земельный участок под размещение объектов спортивного назначения (литер 33)	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1452,38	измененный
П-56	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер 29)	Предпринимательство	10899,64	измененный
П-57	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 30)	Энергетика	25395,57	измененный
П-58	Земельный участок под размещение объектов медицинского назначения (литер 31)	Медицинские организации особого назначения	1081,87	измененный
П-59	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения (литер 32)	Государственное управление	2871,33	измененный
П-60	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 43)	Предоставление коммунальных услуг	74,12	образуемый
П-61	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания (литер 35)	Предоставление коммунальных услуг	55,44	образуемый
П-62	Земельный участок общего пользования под размещение объектов транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	6900,78	образуемый

План границ публичных сервитутов



Технико-экономические показатели по проекту межевания

N п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	Территория в границах проекта планировки	га	11,08
1.1	Территория в границах проекта межевания	га	11,08
2	Количество земельных участков, всего, в том числе:	шт.	22
2.1	Земельный участок под размещение объектов гостиничного обслуживания	шт.	1
2.2	Земельный участок под размещение объектов коммунального обслуживания	шт.	6
2.3	Земельный участок под размещение объектов общественного назначения	шт.	8
2.4	Земельный участок под размещение объектов спортивного назначения	шт.	1
2.5	Земельный участок под размещение объектов медицинского назначения	шт.	1
2.6	Земельный участок для общего пользования под размещение объектов обслуживания автотранспорта	шт.	3
2.7	Земельный участок под размещение объектов для хранения автотранспорта.	шт.	2
2.8	Участки изъятия	га	11,16
2.9	Участки присоединения	га	0,15
2.10	Площадь границ зон действия публичных сервитутов	га	3,83