

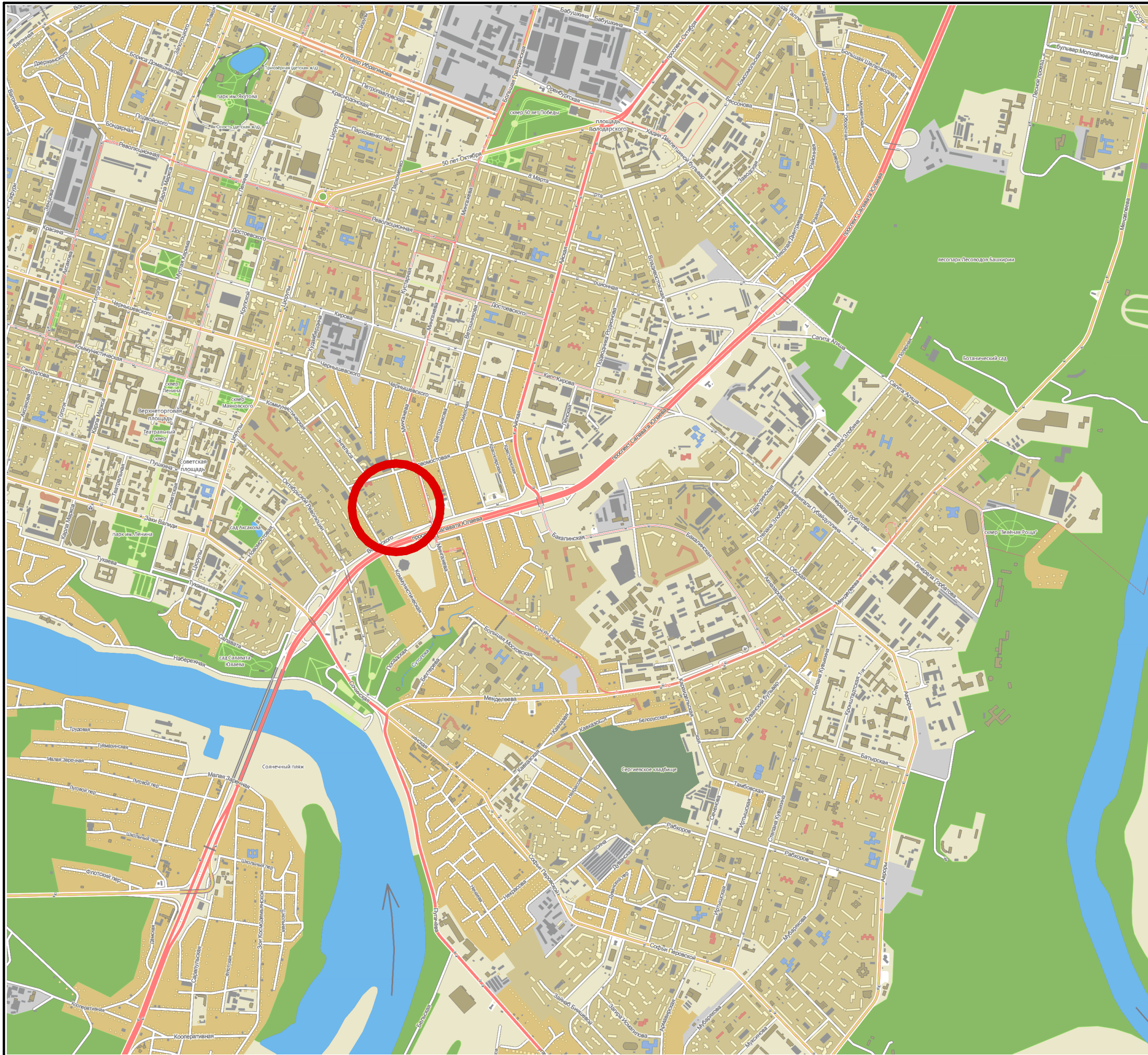


ООО ПИ АС-Проект

Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами
Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в
Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Заказчик: ОАО Инвестиционный фонд жилищного строительства

Уфа 2016



Условные обозначения:



– расположение территории в городе



Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема расположения элемента планировочной структуры

Проектируемая территория входит в состав Кировского района города. Площадь участка по градостроительному заданию - 11,8 га. Территория в красных линиях - 9,62 га.

Кадастровый номер квартала: 02:55:010124, 02:55:010138, 02:55:010139, 02:55:010140, 02:55:010904.

Границы: ул. Коммунистическая, Новомостовая, Мингажева, проспект Салавата Юлаева.

В настоящее время на территории квартала расположены преимущественно одно-, двухэтажные частные домовладения с хозяйственными надворными постройками и гаражами, а также малоэтажные общественные здания.

С севера на юг квартал перерезает овраг, в который производится сброс поверхностных вод с прилегающих улиц и кварталов и ливневого коллектора со стороны ул. Новомостовая.

В соответствии с письмом Министерства культуры Республики Башкортостан на территории квартала находятся следующие объекты культурного наследия:

«Усадьба Першиных» состоит из трёх зданий:

«Главный дом» (новый) - ул. Коммунистическая, 117а, постройки 1890-е гг.

«Демидовская мельница» - ул. Коммунистическая, 117б, постройки 1760-е гг.

«Дворовой дом» - ул. Коммунистическая, 117/1, постройки в/п XIX в.

В проекте предусматривается изменение красных линий квартала на пересечении ул. Коммунистическая и проспекта Салавата Юлаева в связи с тем, что сохраняемые объекты культурного наследия оказались за пределами существующих красных линий. Проектом предлагается смещение осевой линии проезда по проспекту Салавата Юлаева от сохраняемых зданий и включение сохраняемой застройки в границы красных линий.

Выбор объемно-пространственной композиции застройки квартала принят на основе вариантной проработки планировки реконструируемой территории. Генеральный план квартала разрабатывался с учетом существующего рельефа и инженерной подготовки территории. Проектом сохраняется ранее разработанный ливневой коллектор, идущий параллельно улице Мингажева. Для уменьшения объема земляных работ предусмотрено размещение в районе оврага, идущего по центру квартала, многоуровневой подземной автостоянки. Жилая застройка в квартале размещается вдоль улиц Коммунистическая, Новомостовая, а также в центре квартала. Все дома на красной линии запроектированы со встроенными помещениями общественного назначения на 1-2 этажах и подземными автостоянками.

Вдоль улицы Мингажева размещены школа на 600 учащихся и детский сад на 160 мест с соблюдением необходимых разрывов от улицы. Общественные здания расположены вдоль проспекта Салавата Юлаева и формируют архитектурный акцент при въезде в город.

Общая площадь квартир проектируемых жилых домов составляет 94811,68 кв. м. Этажность проектируемых зданий принята 9-30 этажей.

Этажность каждого здания задана согласно градостроительного регламента, а также нормативной плотностью населения квартала при обеспечении инсоляции, как проектируемых, так и существующих зданий; необходимостью формирования силуэта застройки по улицам квартала.

К существующим зданиям проложены подземные инженерные коммуникации для обеспечения водой, теплом, газом и электричеством. Для отвода канализационных и сточных вод проложены канализационные коллекторы.

Таким образом, застройка квартала представлена жилыми домами повышенной и малой этажности, зданиями памятников культуры с прилегающей благоустроенной территорией, включённой в его зону охраны, школой, детским садом, а также хозяйственными и административными строениями. Территория несёт большую функциональную и транспортную нагрузку. В рамках существующего положения не решены в полном объёме проблемы размещения автомобильных стоянок для населения, административно-общественных зданий и зданий культуры, размещение придомовых площадок для населения существующих жилых зданий.

Высота жилых домов и конфигурация в плане выполнены с учётом планировочных ограничений и с учётом обеспечения нормативной инсоляции для проектируемого дома, а так же, окружающей застройки 1 час 30 минут в условиях реконструкции.

Квартал обеспечен необходимыми предприятиями социального и культурно-бытового обслуживания. Расчет количества предприятий обслуживания произведен на население квартала 3093 чел. Предприятия обслуживания размещаются на 1-2 этаже во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых зданий.

Проектом предусмотрено необходимое благоустройство жилой застройки, развитие и организация пешеходного движения по территории. Запроектированы все необходимые по нормам площадки благоустройства, кратковременные автостоянки, гостевые автостоянки, а также подземные паркинги. Предусмотрены тротуары шириной 1,2-6,0 м, внутриквартальные проезды шириной 6,0 м.

В соответствии с генеральным планом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой, обеспечивающую удобные и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети. В радиусе пешеходной доступности 500 м располагаются остановки общественного транспорта.

Проектируемый квартал имеет сеть внутриквартальных проездов.

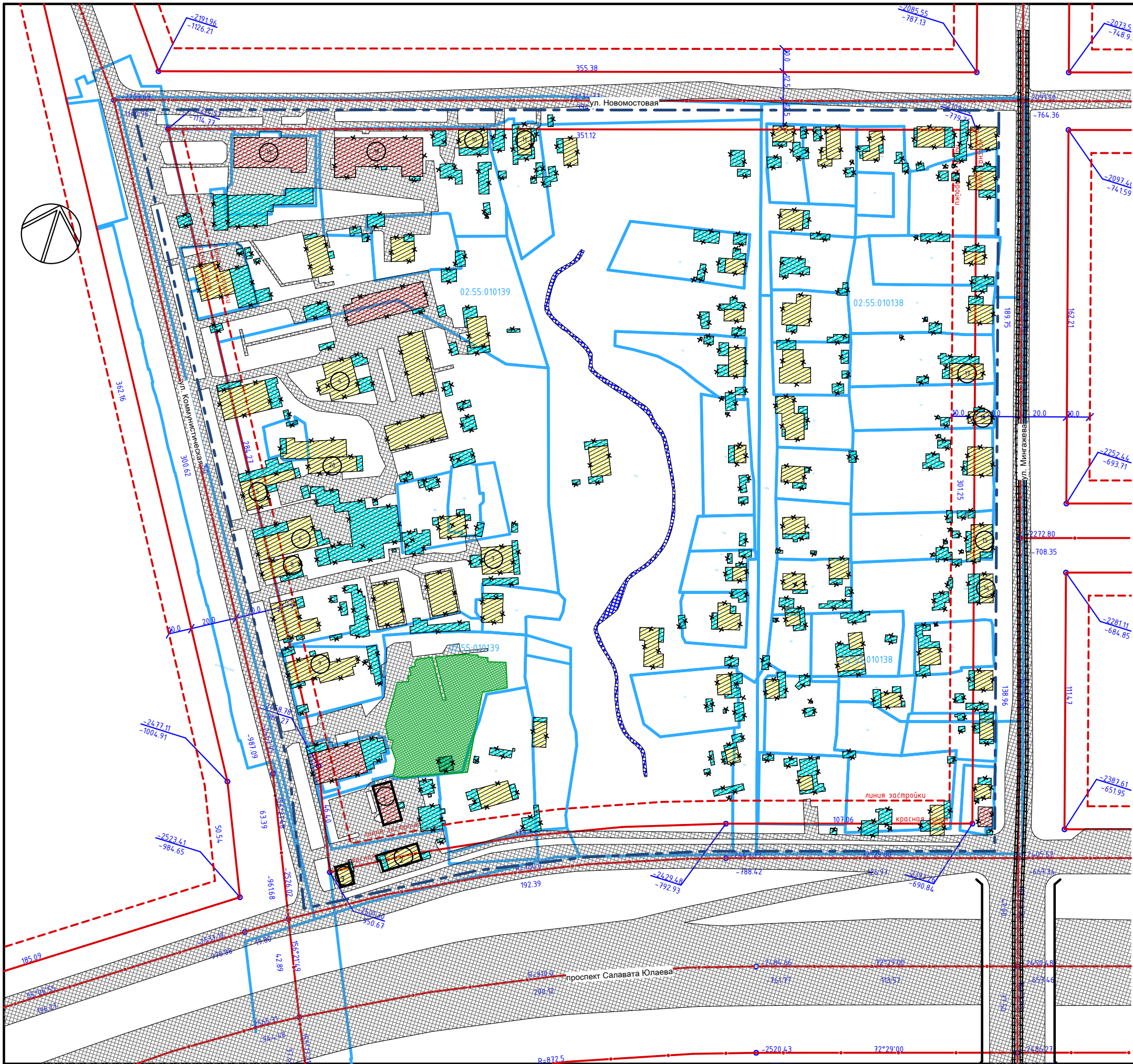
Проектом разработаны подъездные пути к встроенным и встроенно-пристроенным предприятиям обслуживания населения, пешеходные проходы, возможности загрузки и разгрузки встроенных предприятий и административно-общественных зданий. По периметру проектируемых зданий предусмотрены сквозные проезды с твердым покрытием для подъезда пожарных автомобилей, при невозможности обеспечить сквозной проезд, устраиваются разворотные площадки размером 16х16 метров. Расстояние от края проездов до стен здания высотой менее 28 м. - 5-8 м. При высоте более 28 м. расстояние от края проезда 8-10 м.

Проектом предусмотрено размещение парковочных мест для жителей квартала, а также для работников и посетителей встроенных помещений и административно-общественных зданий. Габариты парковочного места на открытых автостоянках приняты 5,3х2,5м. Габариты парковочного места на открытых стоянках для МГН приняты 6,0х3,6м.



Технико-экономические показатели				Технико-экономические показатели			
№	Наименование	Кол-во	Ед. изм.	№	Наименование	Кол-во	Ед. изм.
	1. Территория				5. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания		
1.1	Территория в красных линиях	9,635	га	5.1	Дошкольные образовательные учреждения	160	мест
1.2	Территория по градостроительному заданию	11,8	га	5.2	Общеобразовательные школы	600	учащихся
1.3	Территория в границах освоения, всего	11,01392	га	5.3	Учреждения дополнительного образования	58	мест
1.4	в т. ч.: Площадь застройки жилых зданий	1,514824	га	5.4	Офисы	700	работающих
1.5	Площадь застройки существующих жилых зданий	0,036774	га	5.5	Кредитно-финансовые учреждения	10	работающих
1.6	Площадь застройки проектируемых жилых зданий	1,47805	га	5.6	Продовольственные магазины	1218,3	м2 торг. площ.
1.7	Площадь застройки нежилых зданий	0,77709	га	5.7	Непродовольственные магазины	345,72	м2 торг. площ.
1.8	Площадь застройки существующих нежилых зданий	0,04238	га	5.8	Спортивные объекты	56	посетителей
1.9	Площадь застройки проектируемых нежилых зданий	0,73471	га	5.9	Предприятия общественного питания	150	пос. мест
1.10	Площадь мощения в границах освоения, всего	3,322076	га	5.10	Поликлиники	50	посещений
	в т. ч. в пределах красных линий,	2,285482	га	5.11	Апартотель	935	мест
	за пределами красных линий	1,036594	га	5.12	Аптечный пункт	1	объект
1.11	Площадь озеленения в границах освоения, всего	2,76321	га	5.13	Отделение связи	5	раб. мест
	в т. ч. в пределах красных линий,	2,47213	га	5.14	Помещение детского участкового врача	2	раб. мест
	за пределами красных линий	0,29108	га	5.15	Парикмахерская	5	раб. мест
1.12	Площадь проездов в границах освоения, всего	2,63672	га	5.16	Раздаточный пункт молочной кухни	180	м2 общ. пл.
	в т. ч. в пределах красных линий,	2,12313	га	5.17	Детская библиотека	336	м2 общ. пл.
	за пределами красных линий	0,51359	га	5.18	Опорный пункт полиции	1	объект
1.13	Территория детского сада на 160 мест	0,65682	га	5.19	Приемный пункт химчистки	125	м2 общ. пл.
1.14	Территория общеобразовательной школы на 600 учащихся	1,92219	га		6. Стоянки автомобилей		
	2. Население			6.1	Парковочные места всего в т.ч.	1892	м/мест
2.1	Расчетная численность населения, всего	3 093	чел.	6.2	Парковки надземные открытые	119	м/мест
2.1.2	в т. ч. население проектируемых домов,	3 079	чел.	6.3	В т.ч. парковки для МГН (размер 6,0х3,6)	37	м/мест
2.1.3	население существующих домов	14	чел.	6.4	Парковки подземные	1560	м/мест
2.2	Плотность населения	317,46	чел/га	6.5	В т.ч. парковки для МГН (размер 6,0х3,6)	60	м/мест
	3. Строительный фонд			6.6	Парковки гостевые	213	м/мест
3.1	Общий строительный фонд, всего	253 739,89	м2	6.7	В т.ч. парковки для МГН (размер 6,0х3,6)	18	м/мест
3.2	в т. ч.: Сохраняемый существующий строительный фонд, всего	900,0	м2				
3.2.1	из них: строительный фонд жилых зданий	250,0	м2				
3.2.2	строительный фонд нежилых зданий	650,0	м2				
3.3	Проектируемый строительный фонд, всего	252 839,89	м2				
3.3.1	из них: строительный фонд жилых зданий	94 811,68	м2				
3.3.2	строительный фонд нежилых зданий	158 028,21	м2				
3.4	Плотность жилого фонда	9 881,67	м2/га				
3.5	Жилищная обеспеченность проектируемых жилых зданий	30,65	м2/чел.				
3.6	Жилищная обеспеченность существующих жилых зданий	18,0	м2/чел.				
4	Количество квартир	1 344	шт.				





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение на плане	НАИМЕНОВАНИЕ
	Граница участка освоения
	Красные линии
	Линии застройки
	Оси улиц
	Существующие здания
	Сносимые здания
	Охраняемые здания – памятники культурного наследия
	Общественные здания
	Жилые капитальные здания
	Нежилые строения
	Граница собственности и землепользования
	Водоем
	Капитальные покрытия
	Зеленые насаждения, фруктовые сады
	Трамвайные пути
	Путепровод

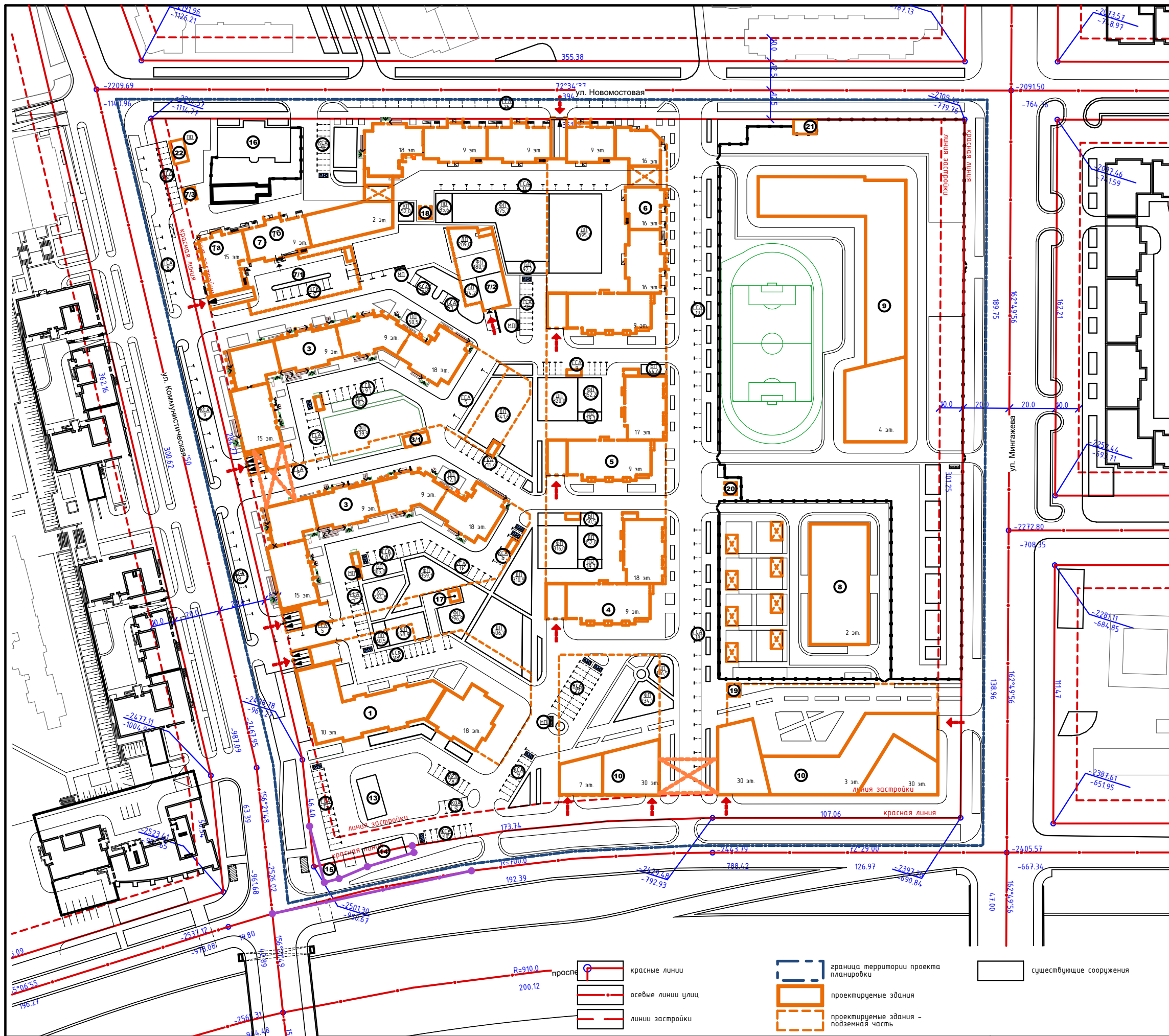
ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	СТАТУС	ПРИМЕЧАНИЕ
1	Дворовой дом усадьбы Першиных	Объект культурного наследия	Сохраняемое
2	Демидовская мельница		Сохраняемое
3	Главный дом усадьбы Першиных		Сохраняемое
4	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 109	Рядовой объект	Сносимое
5	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 111 (кв.5)		Сносимое
6	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 111/1		Сносимое
7	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 113/5		Сносимое
8	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 113/1		Сносимое
9	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 115		Сносимое
10	Дом по адресу ул. Новомостовая, 30		Сносимое
11	Дом по адресу ул. Новомостовая, 32		Сносимое
12	Дом по адресу ул. Новомостовая, 40		Сносимое
13	Дом по адресу ул. Нов-Кустарная, 6А		Сносимое
14	Дом по адресу ул. Мингажева, 41		Сносимое
15	Дом по адресу ул. Мингажева, 43		Сносимое
16	Дом по адресу ул. Мингажева, 47		Сносимое
17	Дом по адресу ул. Мингажева, 49		Сносимое
18	Дом по адресу ул. Новомостовая, 28		Сносимое
19	Дом по адресу ул. Новомостовая, 28/1		Сносимое
20	Дом по адресу ул. Коммунистическая, 111		Сносимое

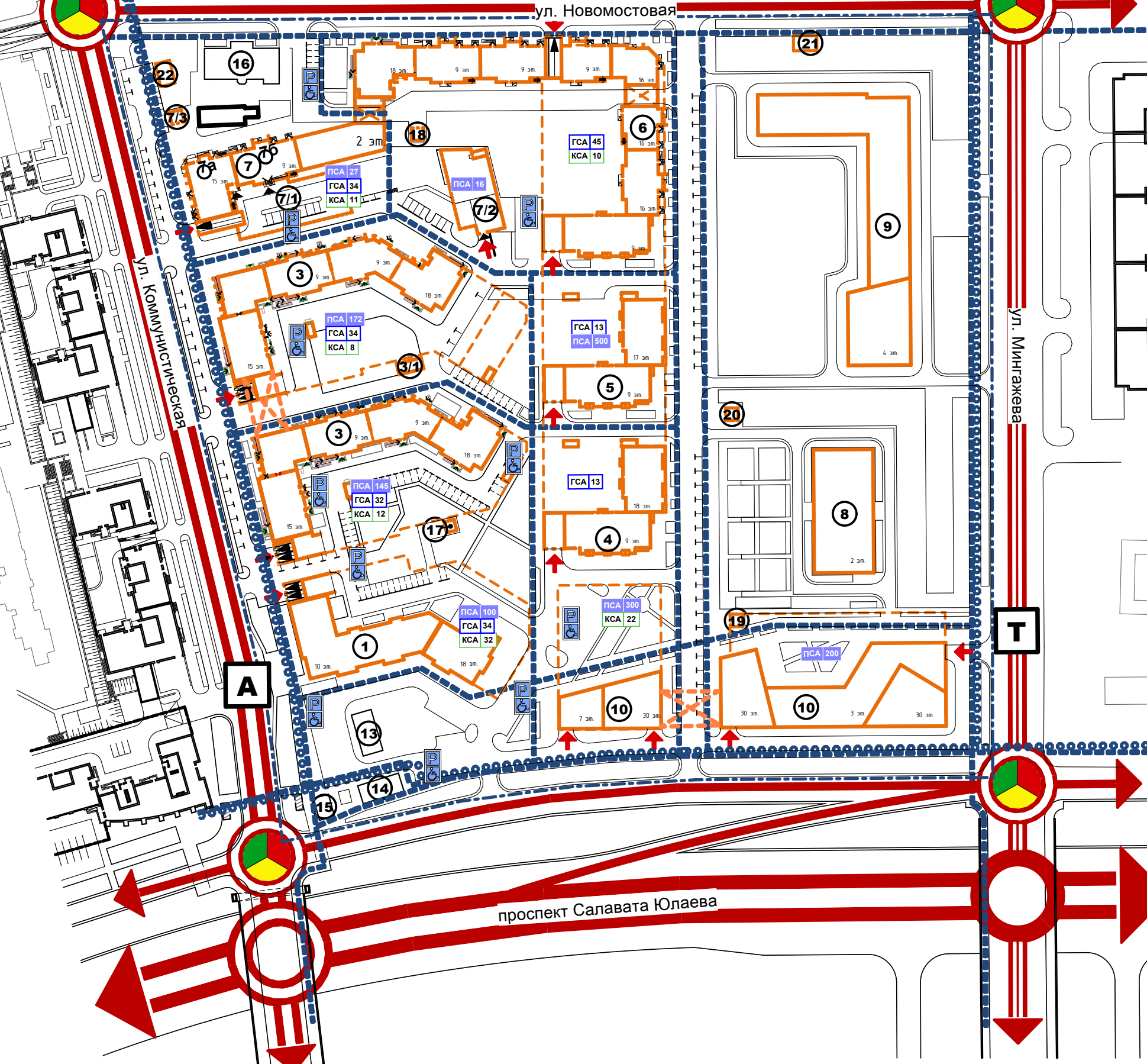


Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема современного использования территории.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Экстер. на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Стр. объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		нормируемая (общая квартир)		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный жилой дом встроенные помещения: Продуктовый магазин на 120 м² торг. площ. Ресторан на 50 пос. мест Учебный центр БГМУ с поликлиникой Подземная парковка на 100 м/м	10-18	1	138	138	1940,1	1940,1	14291,0	14291,0	129418,5	129418,5
3	Многоэтажный жилой дом встроенные помещения: Офисы Аптечный пункт Подростковый клуб Фитнес-центр Подземная парковка на 145 м/м Подземная парковка на 172 м/м Паркинговая Детский клуб	9-18	1	530	530	4853,60	4853,60	30612,18	30612,18	262015,7	262015,7
3/1	РП-ТП	1	1	-	-	60,4	60,4	50,00	50,00	151,00	151,00
4	Многоэтажный жилой дом	9-17	1	107	107	1100	1100	8760	8760	41950	41950
5	Многоэтажный жилой дом	9-18	1	107	107	1100	1100	9090	9090	41950	41950
6	Многоэтажный жилой дом встроенные помещения: Почта IV кат. на 5 раб. мест Помещение детского участкового врача Раздаточный пункт молочной кухни Продуктовый магазин на 120 м² торг. площади Детская библиотека Опорный пункт милиции Продуктовый магазин на 120 м² торг. площ. Магазин Оптика на 120 м² торг. площади Приемный пункт химикатов Офисы	9-18	1	372	372	4760,3	4760,3	26410	26410	41950	41950
7	Многоэтажный жилой дом встроенные помещения: Офисы Продуктовый магазин на 88,3 м² торг. площ. Продуктовый магазин на 105,72 м² торг. площ. Подземная парковка на 27 м/м Подземная парковка на 16 м/м	9-15	1	90	90	1026,50	1026,50	5508,50	5508,50	41971,88	41971,88
7/1	Подземная парковка на 27 м/м	1	1	-	-	41,20	41,20	1018,10	1018,10		
7/2	Подземная парковка на 16 м/м	1	1	-	-	26,10	26,10	544,20	544,20		
7/3	ТП	1	1	-	-	30,20	30,20	25,00	25,00	75,50	75,50
8	Детский сад на 160 мест	2	1	-	-	1300	1300	2200	2200	11650	11650
9	Школа на 600 мест	4	1	-	-	3050	3050	10200	10200	48000	48000
10	Апартаменты на 312 номеров встроенные помещения: Офисы Ресторан на 100 пос. мест Фудбал данка на 10 раб. мест Универсам на 890 м² торг. площади ЖЗУ Подз. автостоянка на 200 м/мест Подз. автостоянка на 350 м/мест	3-7 -30	1	-	-	2960	2960	37400	37400	225000	
13	Демидовская мельница пам. арх-ры (сохран.)	2	1	-	-	159,99	159,99	256,0			
14	Усадьба Першиных - пам. арх-ры (сохран.)	1	1	-	-	145,05	145,05	116,0			
15	Усадьба Першиных - пам. арх-ры (сохран.)	2	1	-	-	62,7	62,7	100,0			
16	Административное здание (сущест.)	2	1	-	-	423,8	423,8	650	650	3800	3800
17	ТП	1	1	-	-	30,20	30,20	25,00	25,00	75,50	75,50
18	ТП	1	1	-	-	30,20	30,20	25,00	25,00	75,50	75,50
19	ТП	1	1	-	-	30,20	30,20	25,00	25,00	75,50	75,50
20	ТП	1	1	-	-	30,20	30,20	25,00	25,00	75,50	75,50
21	ПГБ	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
22	ПГБ	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Подз. автостоянка на 550 м/мест	4	1	-	-	658,4	658,4	36250		109375	



Расчет стоянок автомобилей в квартале №535.

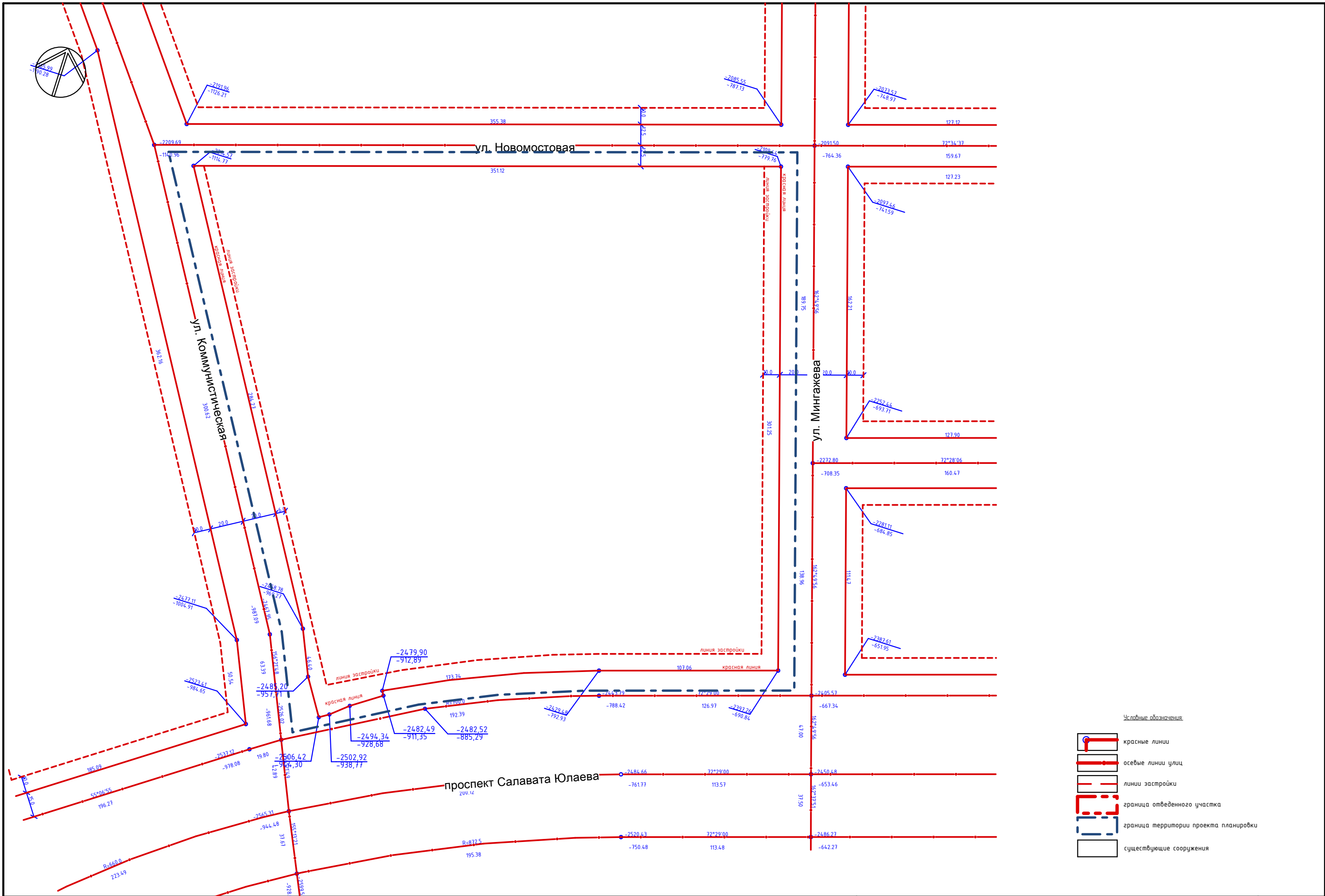
Наименование	Расчетная единица	Кол-во м/мест на расч. ед. по нормативам градостроительного проектирования ГО г. Уфа	Требуется м/мест по нормативам градостроительного проектирования ГО г. Уфа	Принято по проекту, м/мест
Население (3093 жителей)	1000 жителей	350	974	1079
Офисы (700 раб. мест)	100 работающих	35	246	245
Магазины с площадью торговых залов более 200 м² (890 м² торг. площади)	100 м² торг. пл.	10	89	89
Фитнес (56 чел.)	100 посетителей	10	6	6
Рестораны, кафе (150 пос. мест)	100 посетителей	15	23	23
Школы, д/сады	1 объект	по заданию, но не менее 2 на объект	4	4
Предприятия бытового обслуживания (1231 м² общ. площади)	30 м² общ. площ.	1	41	41
Поликлиники (50 посещений)	100 посещений	7	4	4
Апартотель (935 мест)	100 мест	20	187	187
Кредитно-финансовые учреждения (10 работающих)	100 работающих	10	1	1
Всего			1575	1679
из них подземных				1560
надземных				119
Гостевые (3093 жителей)	1000 жителей	40	124	213

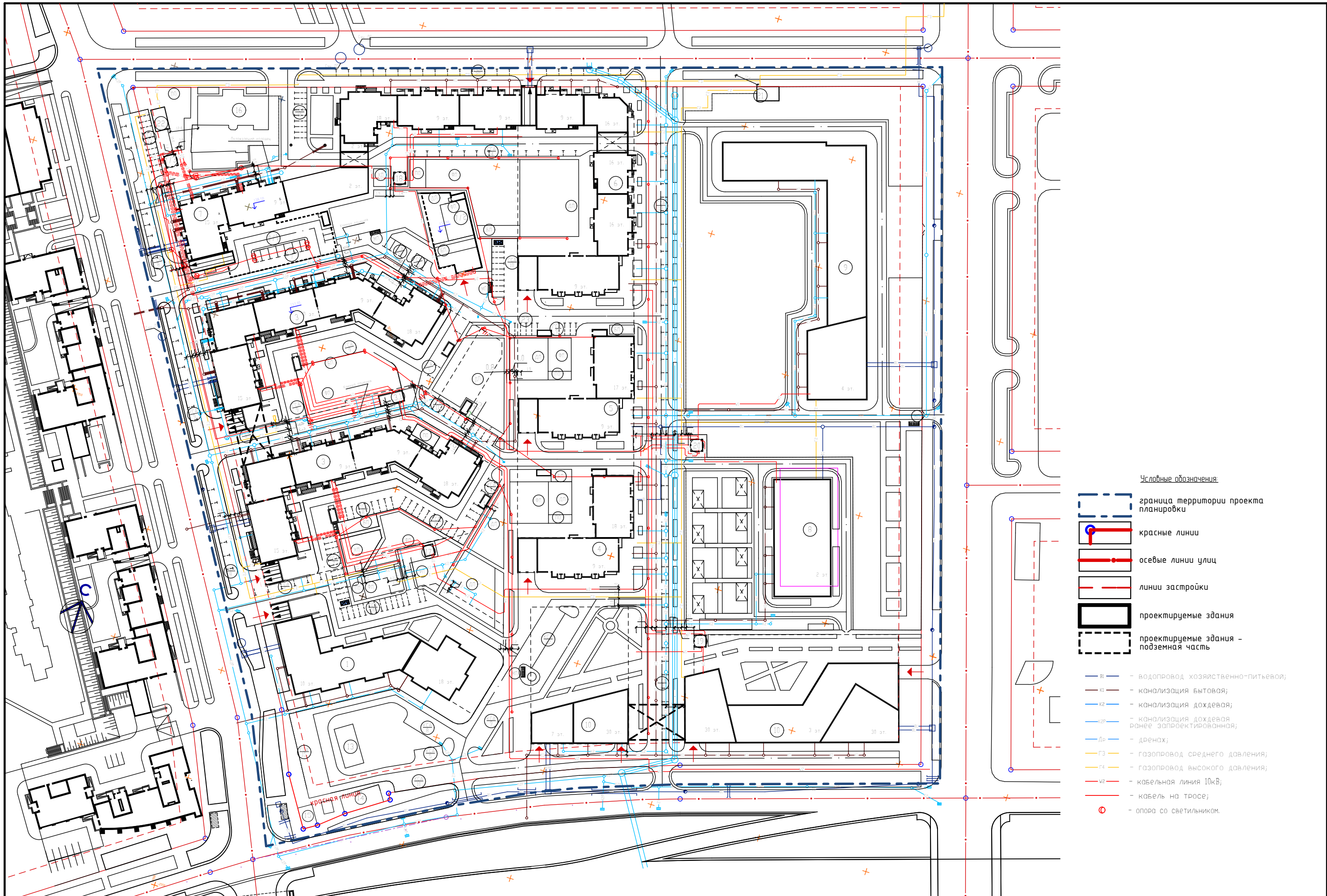
- Условные обозначения**
- граница территории проекта планировки
 - красные линии
 - осевые линии улиц
 - линии застройки
 - проектируемые здания
 - проектируемые здания - подземная часть
 - существующие сооружения
 - магистральная улица общегородского значения непрерывного движения
 - магистральная улица общегородского значения регулируемого значения
 - магистральная улица районного значения
 - жилая улица местного значения в жилой застройке
 - Въезды в подземные аб토стоянки
 - основные направления пешеходного движения
 - велодорожки
 - транспортная развязка в двух уровнях
 - путепровод
 - регулируемый перекресток
 - остановка общественного транспорта (автобусная, трамвайная)
 - ПСА 100 - подземные абтостоянки, м/мест
 - КСА 10 - кратковременные стоянки абтотранспорта, м/мест
 - ГСА 5 - гостевые стоянки абтотранспорта, м/мест
 - парковки для маломобильных групп населения



Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта



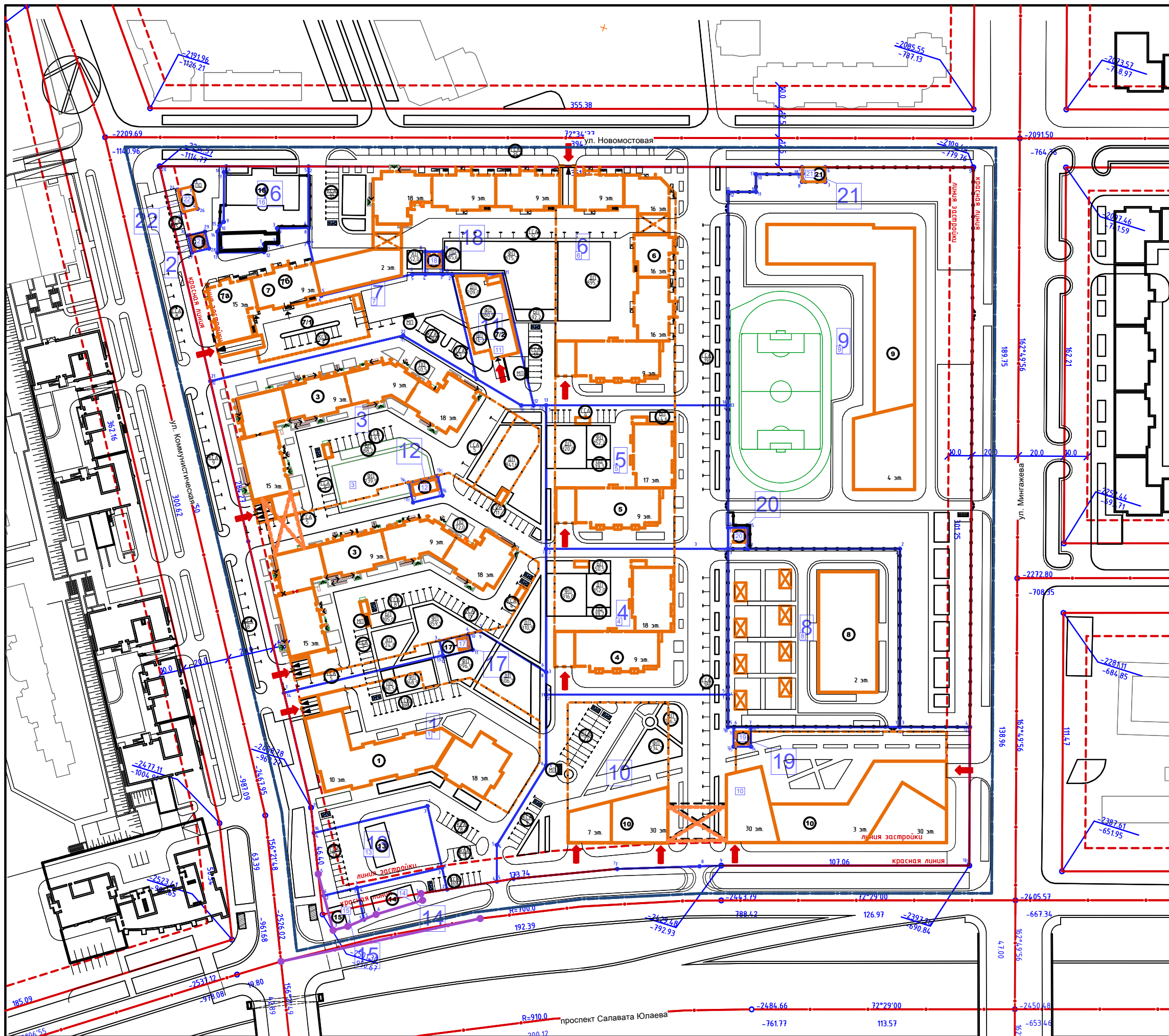


- Условные обозначения:
- граница территории проекта планировки
 - красные линии
 - осевые линии улиц
 - линии застройки
 - проектируемые здания
 - проектируемые здания – подземная часть
-
- В — водопровод хозяйственно-питьевой;
 - К1 — канализация бытовая;
 - К2 — канализация дождевая;
 - К3 — канализация дождевая ранее запроектированная;
 - Др — дренаж;
 - Г3 — газопровод среднего давления;
 - Г4 — газопровод высокого давления;
 - КВ — кабельная линия 10кВ;
 - кабель на тресе;
 - О — опора со светильником.



Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Сводный план сетей



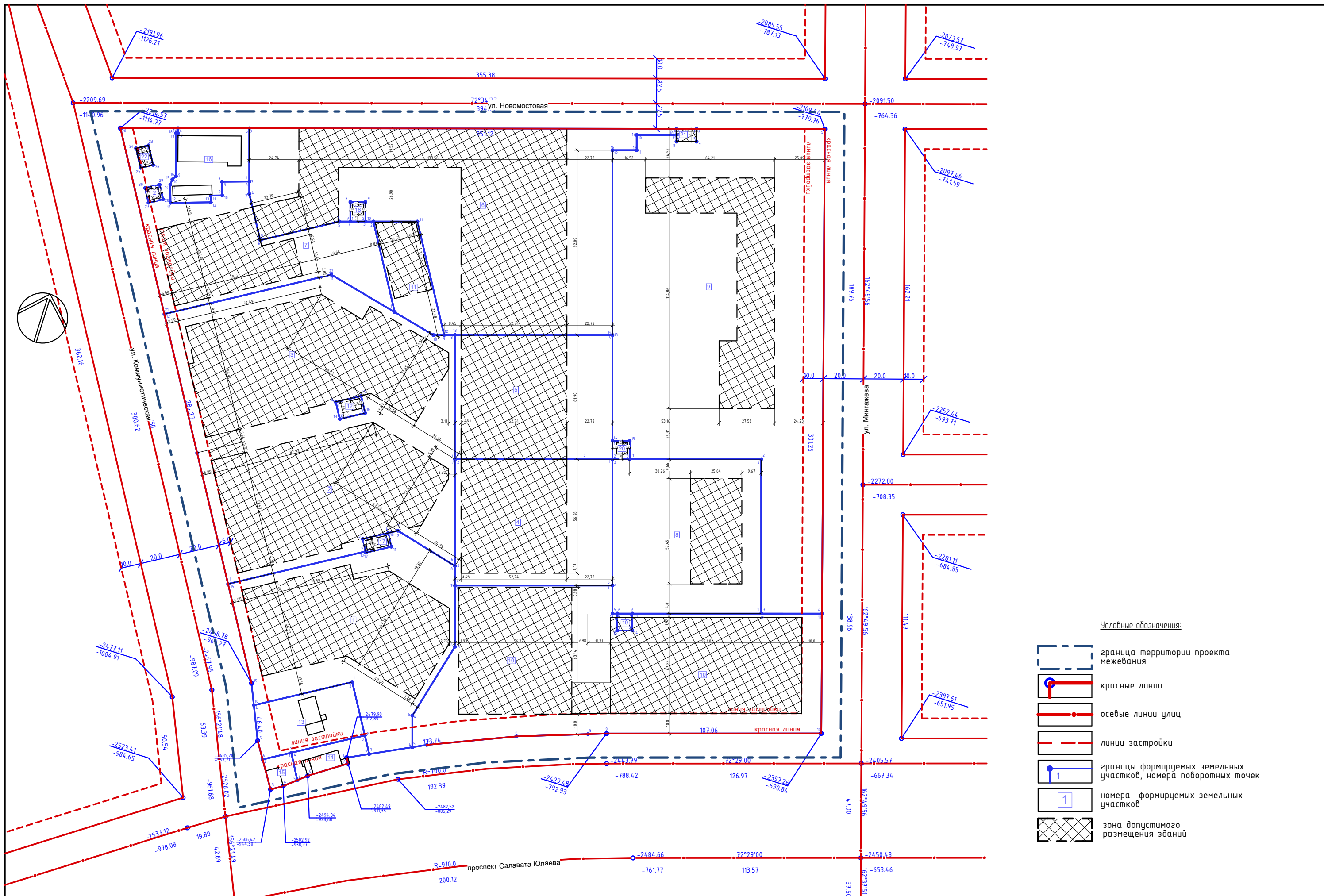
Ведомость участков межевания		
Номер уч-ка	Наименование	Площадь, м2
1	Участок проектируемого жилого дома литер 1	7 785,3
2	Участок ТП литер 7/3	56,3
3	Участок проектируемого жилого дома литер 3	16 714,7
4	Участок проектируемого жилого дома литер 4	4 938,7
5	Участок проектируемого жилого дома литер 5	4 860,0
6	Участок проектируемого жилого дома литер 6	13 810,2
7	Участок проектируемого жилого дома литер 7	5 383,4
8	Участок проектируемого детского сада на 160 мест литер 8	5 703,5
9	Участок проектируемой школы на 600 учащихся литер 9	19 361,6
10	Участок проектируемого апартотеля на 312 номеров литер 10	12 737,6
11	Участок подземной автостоянки литер 7/2	1 145,7
12	Участок ТП литер 3/1	113,3
13	Участок сохраняемого памятника истории и культуры Демидовская мельница литер 13	1 416,8
14	Участок сохраняемого памятника истории и культуры Усадьба Першиных литер 14	436,6
15	Участок сохраняемого памятника истории и культуры Усадьба Першиных литер 15	215,3
16	Участок существующего административного здания литер 16	1 223,5
17	Участок РП-ТП литер 17	91,0
18	Участок ТП литер 18	73,0
19	Участок ТП литер 19	63,2
20	Участок ТП литер 20	78,4
21	Участок ПГБ литер 21	63,9
22	Участок ПГБ литер 22	64,2
		96 336,2 м2

- Условные обозначения:
- граница территории проекта межевания
 - красные линии
 - осевые линии улиц
 - линии застройки
 - проектируемые здания
 - проектируемые здания - подземная часть
 - границы формируемых земельных участков, номера поворотных точек
 - номера формируемых земельных участков



Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Разбивочный план межевания территории



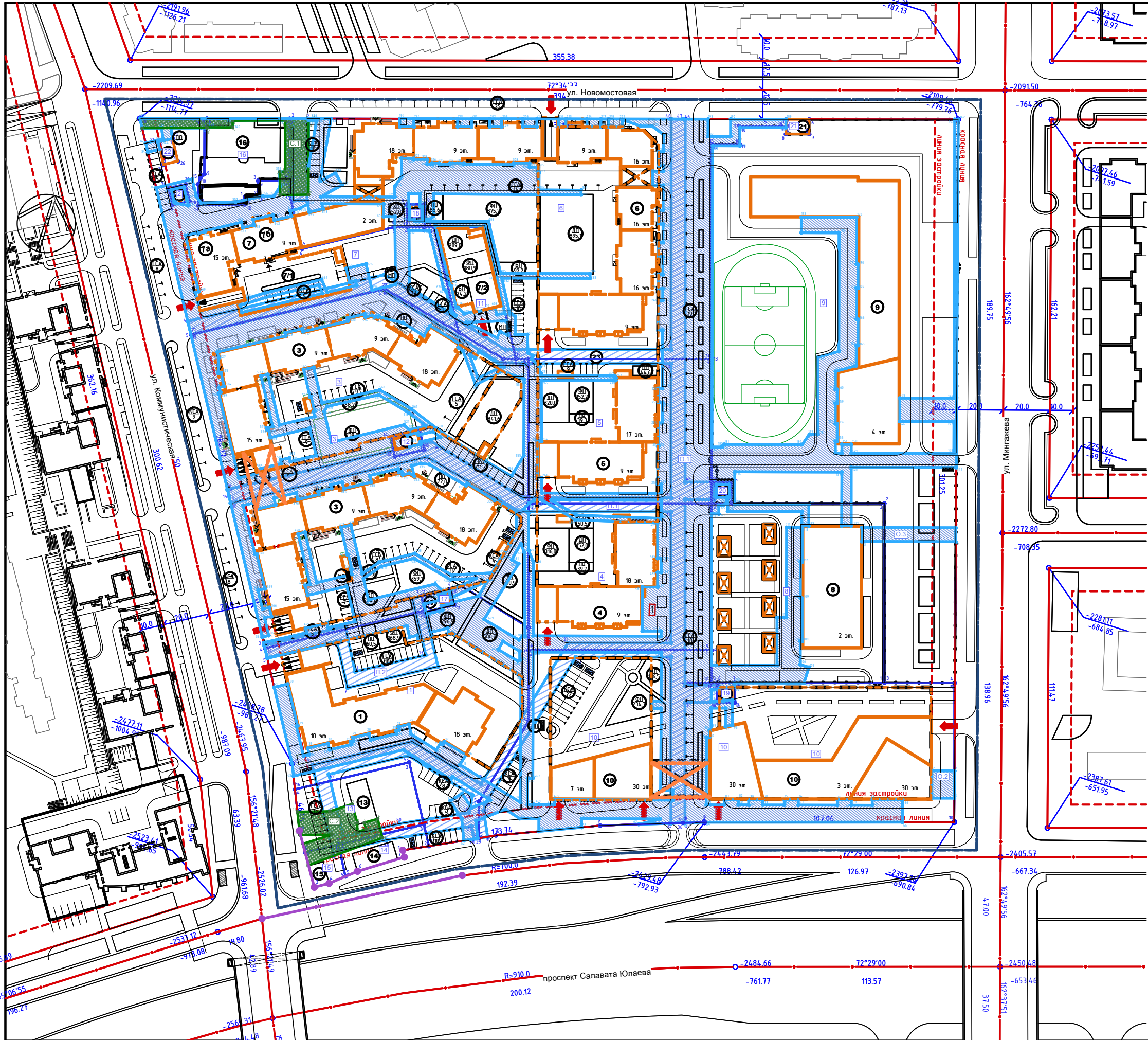
Условные обозначения:

- граница территории проекта
- красные линии
- осевые линии улиц
- линии застройки
- границы формируемых земельных участков, номера поворотных точек
- номера формируемых земельных участков
- зона допустимого размещения зданий



Проект планировки и проект межевания квартала №535, ограниченного улицами Коммунистической, Новомостовой, Мингажева и проспектом Салавата Юлаева в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема градостроительных планов земельных участков



Ведомость участков публичных сервитутов проездов		
Номер уч-ка	Наименование	Площадь, м2
П.1	Публичный сервитут (проезд №1)	6 273,5
П.2	Публичный сервитут (проезд №2)	602,6
П.3	Публичный сервитут (проезд №3)	210,9
		7 087,0 м2

Ведомость участков публичных сервитутов инженерных сетей		
Номер уч-ка	Наименование	Площадь, м2
С.1	Публичный сервитут №1 (инженерные сети)	529,4
С.2	Публичный сервитут №2 (инженерные сети)	535,0
		1 064,4 м2

- Условные обозначения:
- красные линии
 - осевые линии улиц
 - линии застройки
 - граница территории проекта
 - проектируемые здания
 - проектируемые здания - подземная часть
 - границы формируемых земельных участков, номера поворотных точек
 - границы публичных сервитутов проездов, номера поворотных точек
 - номера публичных сервитутов проездов
 - номера формируемых земельных участков
 - границы публичных сервитутов инженерных сетей, номера поворотных точек
 - номера публичных сервитутов инженерных сетей

