

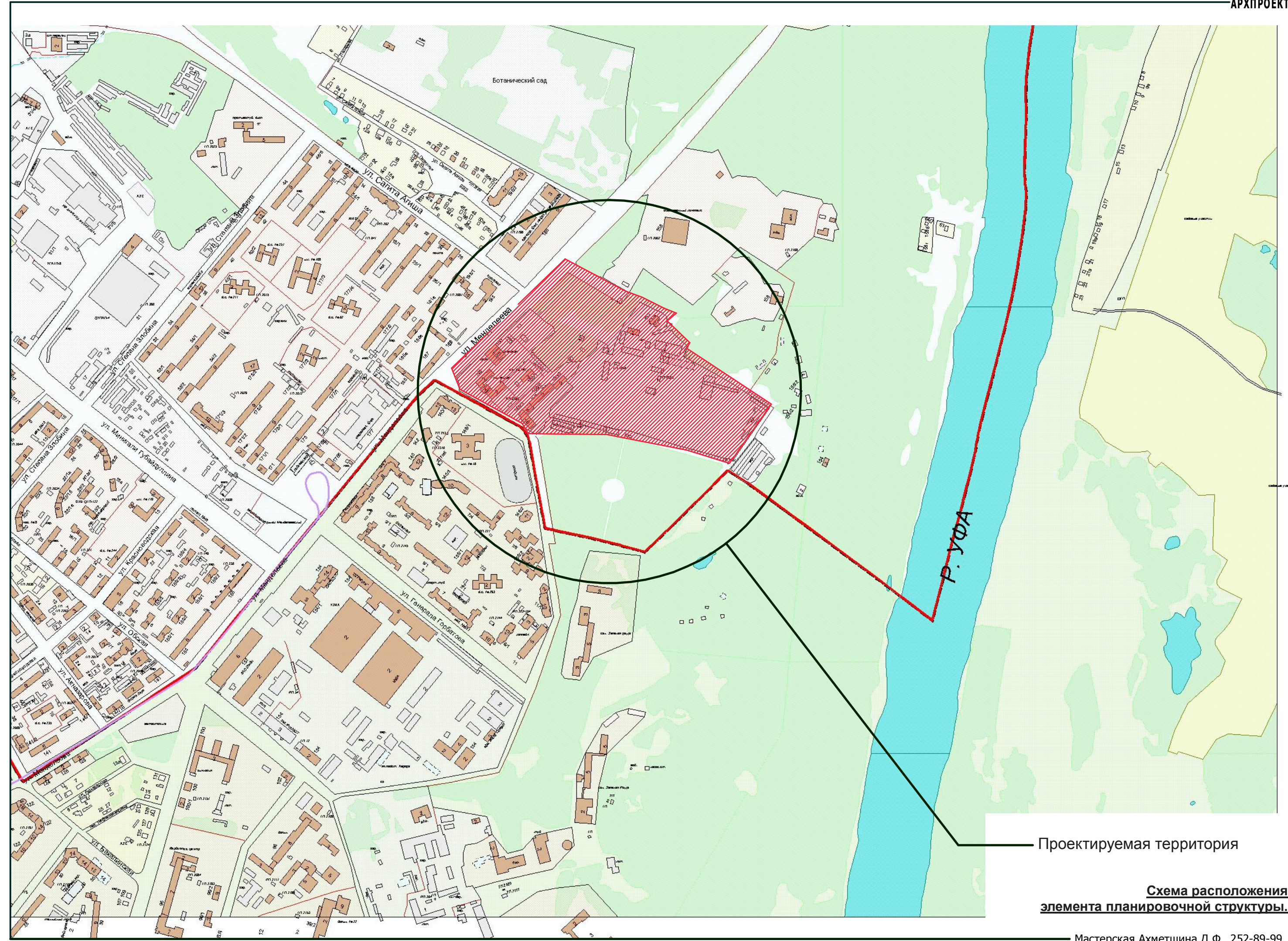
Заказчик: ООО Группа Компаний "СУ-10"

Проектная организация: ООО ТАФ "АРХПРОЕКТ"



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ территории ,ограниченной ул.Менделеева,территориями Выставочного Комплекса "Башкортостан", детских оздоровительных баз,сквера "Зеленая Роща"и местным проездом в створе дома №187 по ул.Менделеева в Советском районе городского округа г.Уфа Республики Башкортостан.

Уфа 2015г.



Проектируемая территория

**Схема расположения
элемента планировочной структуры.**

Краткая пояснительная записка.

1. Размещение элемента планировочной структуры на территории городского округа.

Проектируемый участок располагается на территории квартала, ограниченного улицами Менделеева, Зеленая, территориями Выставочного Комплекса «Башкортостан», сквера «Зеленая Роща» в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Территориальные зоны отведенного участка - Р-2, ОД-2, Ж-3.

Планировочная зона - Старая Уфа.

2. Современное использование территории.

Проектируемый участок характеризуется непосредственным примыканием к лесному массиву и парковой зоне.

На территории расположена преимущественно многоэтажная жилая застройка, которая ограничена ул. Менделеева и участком Лимонария.

Общая площадь жилья существующей застройки -- 53 930 м²

В квартале расположены девять капитальных 6- 18-ти этажных многоквартирных жилых домов со встроенными предприятиями общественного назначения. Также на отведенном участке располагаются отдельностоящие здания общественного назначения:

- объекты общегородского значения: здание УФС по надзору в сфере природопользования по РБ и Росприроднадзор по РБ (ул. Менделеева 148),
- Лимонарий, ГБОУ СПО «Уфимский лесхоз-техникум»,
- детский сад №249(ул.Менделеева,150/1),
- закрытая 2х-этажная автостоянка с автосервисом.

Кроме того, на проектируемой территории расположены одноэтажные складские и производственные здания, подлежащие сносу; отдельно стоящие металлические и капитальные гаражи, ветхие одноэтажные дома, которые по проекту тоже подлежат сносу.

3. Комплексная оценка планировочных ограничений.

Зона особого регулирования градостроительной деятельности:

ГК-2. Территории крупных общественно-деловых центров городского и районного значений «ОД-2» и «ОД-3».

ГК-3. Территории вдоль транспортных магистралей общегородского значения непрерывного движения и территории с границами в пределах зон пересечения транспортных магистралей общегородского значения непрерывного и регулируемого движений.

ГК-4. Территория в пределах визуальных зон видимости при въезде в город по всем направлениям и точки зрения панорамного восприятия территории города вдоль магистралей городского значения и со стороны водоемов - рек Белая и Уфа.

Планировочными ограничениями на отведенном участке территории являются:

Магистральная улица районного значения регулируемого движения - ул.Менделеева и улицы местного значения в жилой застройке.

Зоны экологического ограничения - зона охраны естественных ландшафтов : Сквер ВДНХ, парковая зона зеленых насаждений общего пользования.

Зона санитарной охраны водозаборов : ВЗ-II. II пояс санитарной охраны водозаборов р.Уфы (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Зона экологических ограничений от динамических техногенных источников: ВШ. Шумового дискомфорта от электро - и автомобильного транспорта на основных магистралях города.

Благоприятным фактором является соседство с парковой зоной.

Территория, в соответствии с приложением «Б» СП 11-105-97, ч. I, относится ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий.

Геоморфология: склон водораздела рек Уфы и Сутолоки, в юго-восточной части участка осложненный засыпанным верховьем (отвершком) эрозийно-карстового оврага.

Литологический разрез : четвертичное (техногенное, делювиальное) и пермские отложения.

Гидрогеология: участок характеризуется наличием водоносного горизонта в четвертичных отложениях и водоносного комплекса в пермских отложениях. Максимальный уровень подземных вод на участке прогнозируется на глубинах от 0,5 до 7,0 м и глубже.

Опасные физико-геологические процессы. На участке возможно развитие карстово-суффозионных и в юго-восточной части территории склоновых (оползневых, эрозионных) процессов.

Относительно интенсивности образования карстовых провалов, в соответствии с СП 11-105-97, ч. II, участок отнесен в основном к территории V (относительно устойчивой) категории устойчивости, за исключением юго-восточной части, где выделяются территории IV (несколько пониженной устойчивости) и III (недостаточно устойчивой) категории.

4. Параметры планируемого строительства.

На отведенной территории планируется разместить четыре многоэтажных жилых дома со встроенными помещениями общественного назначения на первых этажах и подземными автостоянками. Из проектируемых четырех домов, три жилых дома (№1, №2, №3) образуют единую жилую группу с существующими жилыми домами по ул. Менделеева 150/6 и 150/7.

Этажность проектируемых домов обусловлена концепцией застройки, расчетной плотностью населения, нормами инсоляции проектируемых и существующих домов.

Для обеспечения населения нормативным количеством мест в школах, проектом предусмотрено строительство школы на 700 учащихся, а также размещение единого спортивного ядра квартала на территории участка школы.

Обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях достигается за счет встроенных в первых этажах жилых домов (существующего и проектируемых) детских садов.

В проекте запланированы реконструкция и пристрой к существующей 2-х этажной стоянке с устройством спортивного комплекса и многоуровневой закрытой парковки.

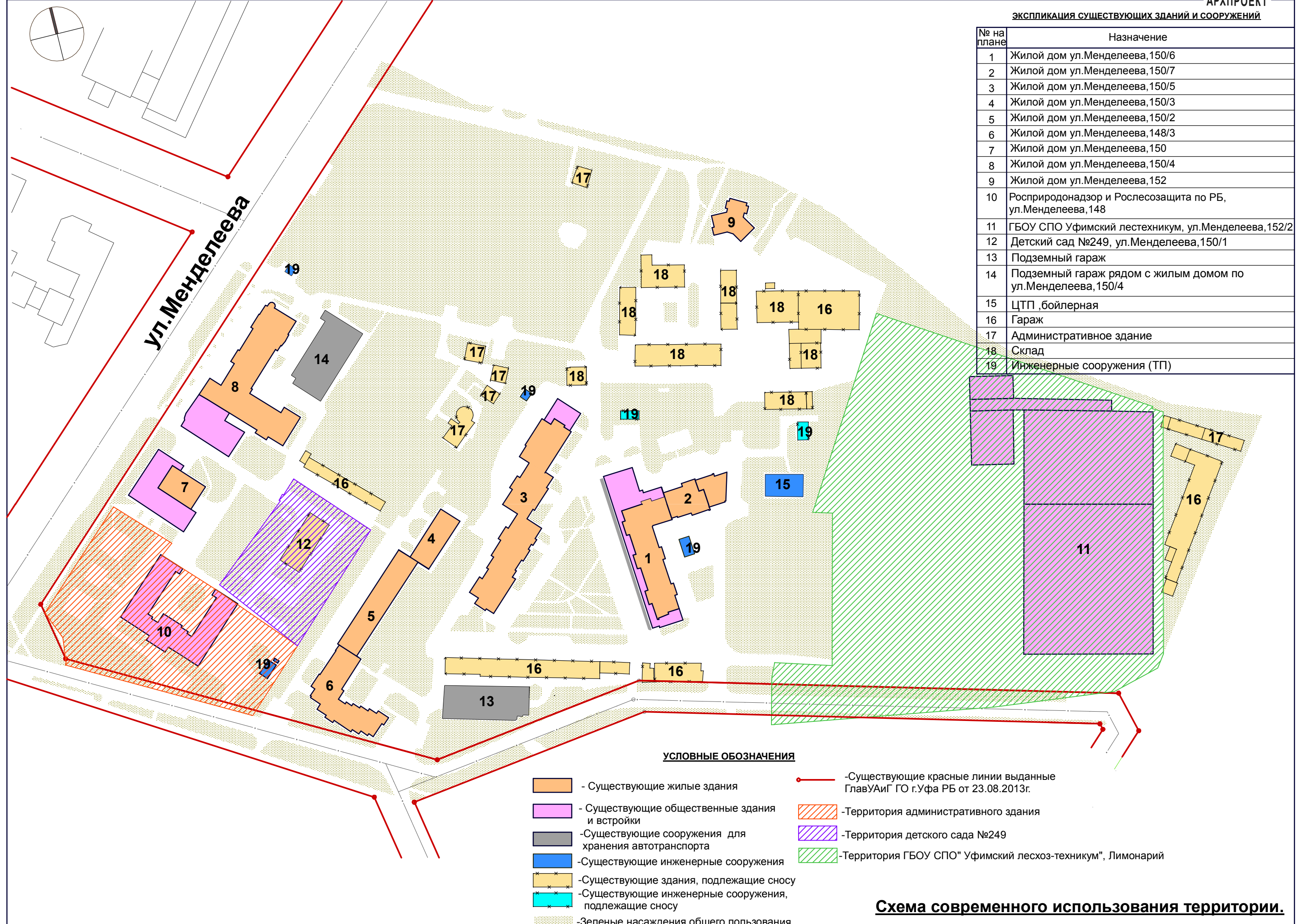
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Показатели	Ед.изм.	Количество
1	2	3	4
1	Территория		
	Площадь участка в границах землеотвода	га	19,50
	Территория в красных линиях	га	16,70
	Расчетная территория (в красных линиях, исключая территории проект. школы, Лимонария, административных зданий)	га	9,17
	Площадь территории проектируемой школы	га	2,50
	Площадь территории ГБОУ СПО "Уфимский лесхоз-техникум"	га	4,10
	Площадь территории Росприроднадзор по РБ	га	0,50
	Площадь территории ФБУ Рослесозащита по РБ	га	0,43
	Озеленение	га	8,13
2	Население		
	Численность населения, всего, в т.ч.:	чел.	3 910
	- существующие жилые дома	чел.	2 157
	- проектируемые жилые дома	чел.	1 753
	Плотность населения квартала	чел./га	427
3	Жилой фонд		
	Общая площадь квартир в жилых домах (всего), в т.ч.	кв.м.	110 030
	Площадь квартир проектируемых домов	кв.м.	56 100
	Площадь квартир существующих сохраняемых домов	кв.м.	53 930
	Плотность жилой застройки	тыс.м2/га	12,980
	Средняя этажность	этаж	9-18-23
	Норма жилой обеспеченности для проектируемых домов	кв.м./чел.	32
	Норма жилой обеспеченности для существующих домов	кв.м./чел.	25
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
	ДДУ	места	180 (встр.-пристр. в проект.ж/д №2, №4, в суц. ул. Менделеева, 150/4)
	СОШ	места	700 Проектируемая школа
	Учреждения доп. образования	места	Центр развития ребенка "Планета детства" Менделеева 147/4

№	Показатели	Ед.изм.	Количество
1	2	3	4
	Продовольственные магазины	м2 торг. площади	280 (в суц. торг. центре «Чайка» в проект. домах №2, №3)
	Непродовольственные магазины товаров первой необходимости		150 (в суц. торг. центре «Чайка» в проект. домах №2, №3)
	Аптечный пункт	объект	1 (в проект. доме №3)
	Отделение банка	на жил. группу	1 (в реконстр. здании, Менделеева, 152)
	Отделение связи		
	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	8 (в суц. доме Менделеева, 150, проект. домах №1, №2)
	Закрытые спортивные сооружения		ДЮСШ №34, в проект. здании №5
	Пункт охраны порядка	м2 общей площади	1 (в реконстр. здании, Менделеева, 152)
	Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жил. группу	1 (в проект. доме №3)
	Общественные туалеты	прибор	4 (в реконстр. здании, Менделеева, 152)
	Площадь встроенных помещений общественного назначения проектируемых домов	кв.м.	2 060,00
5	Транспортная инфраструктура		
	Гаражи, автомобильные стоянки в пределах квартала, в т.ч.:		1 115
	- закрытого типа (в т.ч. подземные)		790
	- открытого типа, в т.ч.:	м/мест	325
	- гостевые		200
	- для инвалидов		9
6	Земельные участки		
	Изъятие земельных участков	кв.м.	15 428
	Площадь зоны действия предлагаемого к установлению публичного сервитута	кв.м.	22 052
	Количество земельных участков всего, в том числе:		16
	- под существующие многоквартирные жилые дома		5
	- под проектируемые многоквартирные жилые дома		4

Технико-экономические показатели

№ на плане	Назначение
1	Жилой дом ул. Менделеева, 150/6
2	Жилой дом ул. Менделеева, 150/7
3	Жилой дом ул. Менделеева, 150/5
4	Жилой дом ул. Менделеева, 150/3
5	Жилой дом ул. Менделеева, 150/2
6	Жилой дом ул. Менделеева, 148/3
7	Жилой дом ул. Менделеева, 150
8	Жилой дом ул. Менделеева, 150/4
9	Жилой дом ул. Менделеева, 152
10	Росприроднадзор и Рослесозащита по РБ, ул. Менделеева, 148
11	ГБОУ СПО Уфимский лесхоз-техникум, ул. Менделеева, 152/2
12	Детский сад №249, ул. Менделеева, 150/1
13	Подземный гараж
14	Подземный гараж рядом с жилым домом по ул. Менделеева, 150/4
15	ЦТП, бойлерная
16	Гараж
17	Административное здание
18	Склад
19	Инженерные сооружения (ТП)



Ул. Менделеева

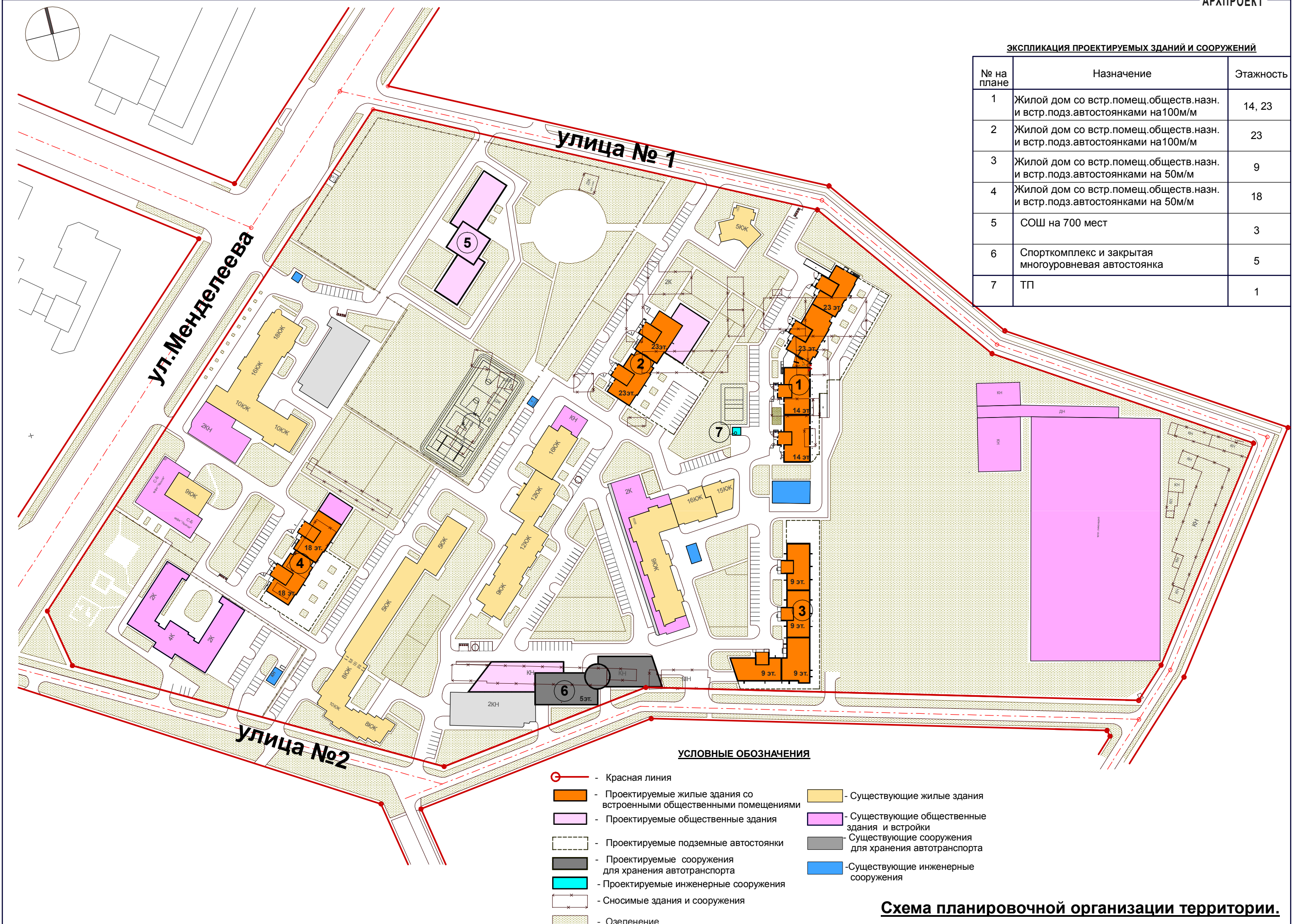
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие жилые здания
- Существующие общественные здания и встройки
- Существующие сооружения для хранения автотранспорта
- Существующие инженерные сооружения
- Существующие здания, подлежащие сносу
- Существующие инженерные сооружения, подлежащие сносу
- Зеленые насаждения общего пользования
- Существующие красные линии выданные ГлавУАиГ ГО г.Уфа РБ от 23.08.2013г.
- Территория административного здания
- Территория детского сада №249
- Территория ГБОУ СПО "Уфимский лесхоз-техникум", Лимонарий

Схема современного использования территории.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Назначение	Этажность
1	Жилой дом со встр.помещ.обществ.назн. и встр.подз.автостоянками на100м/м	14, 23
2	Жилой дом со встр.помещ.обществ.назн. и встр.подз.автостоянками на100м/м	23
3	Жилой дом со встр.помещ.обществ.назн. и встр.подз.автостоянками на 50м/м	9
4	Жилой дом со встр.помещ.обществ.назн. и встр.подз.автостоянками на 50м/м	18
5	СОШ на 700 мест	3
6	Спорткомплекс и закрытая многоуровневая автостоянка	5
7	ТП	1















УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Красная линия
- Проектируемые жилые здания со встроенными общественными помещениями
- Проектируемые общественные здания
- Проектируемые подземные автостоянки
- Проектируемые сооружения для хранения автотранспорта
- Проектируемые инженерные сооружения
- Сносимые здания и сооружения
- Озеленение
- Существующие жилые здания
- Существующие общественные здания и встройки
- Существующие сооружения для хранения автотранспорта
- Существующие инженерные сооружения

Схема планировочной организации территории.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Красные линии
-  Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
-  Магистральные улицы районного значения регулируемого движения
-  Улицы местного значения
-  Линии движения троллейбуса
-  Линия движения автобусов
-  Пешеходное движение
-  Въезды, выезды автостоянок
-  Остановка общественного транспорта
-  Регулируемый перекресток (светофор)
-  Автостоянка гостевая открытая
-  Пешеходный переход

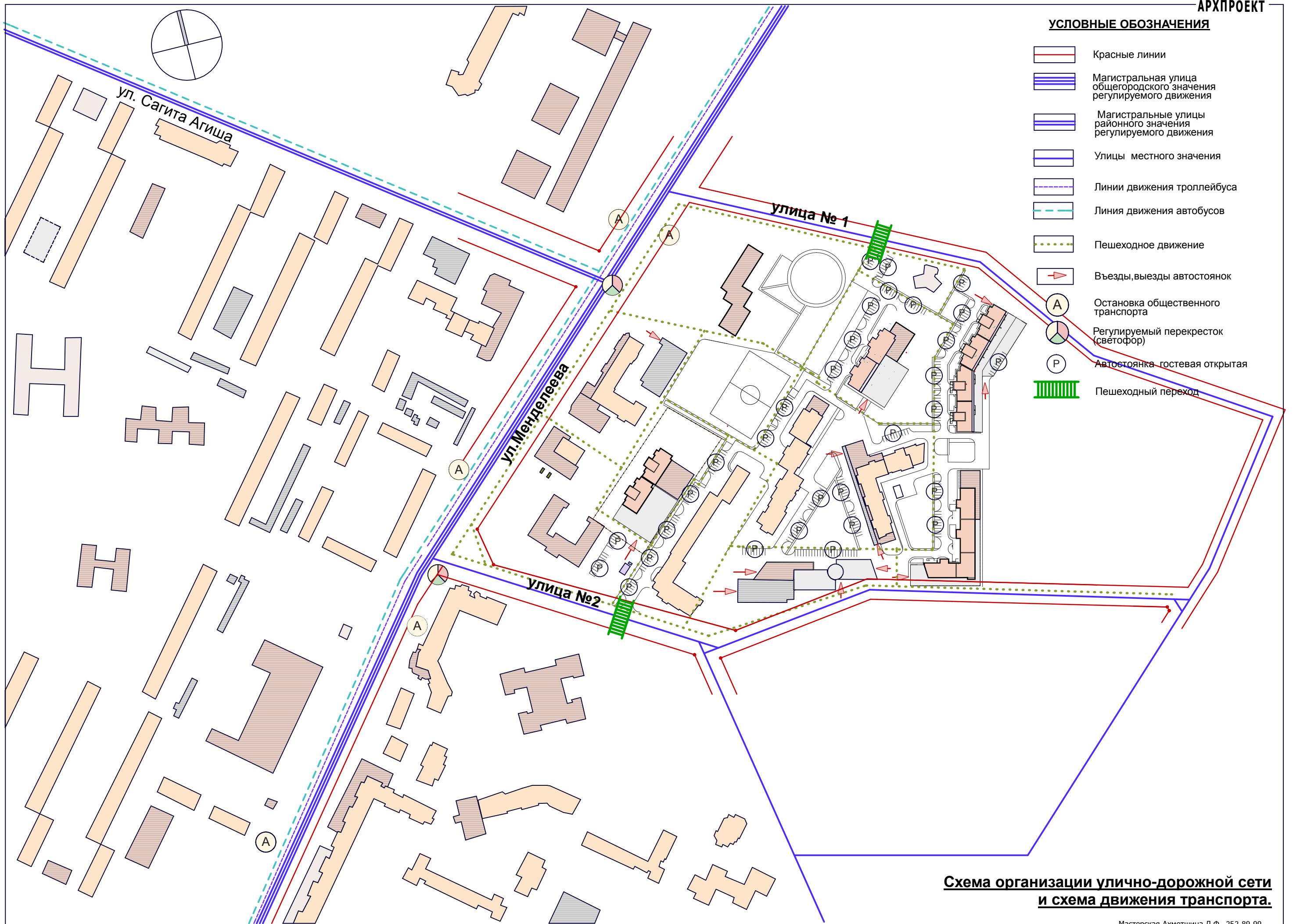
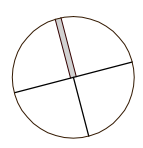
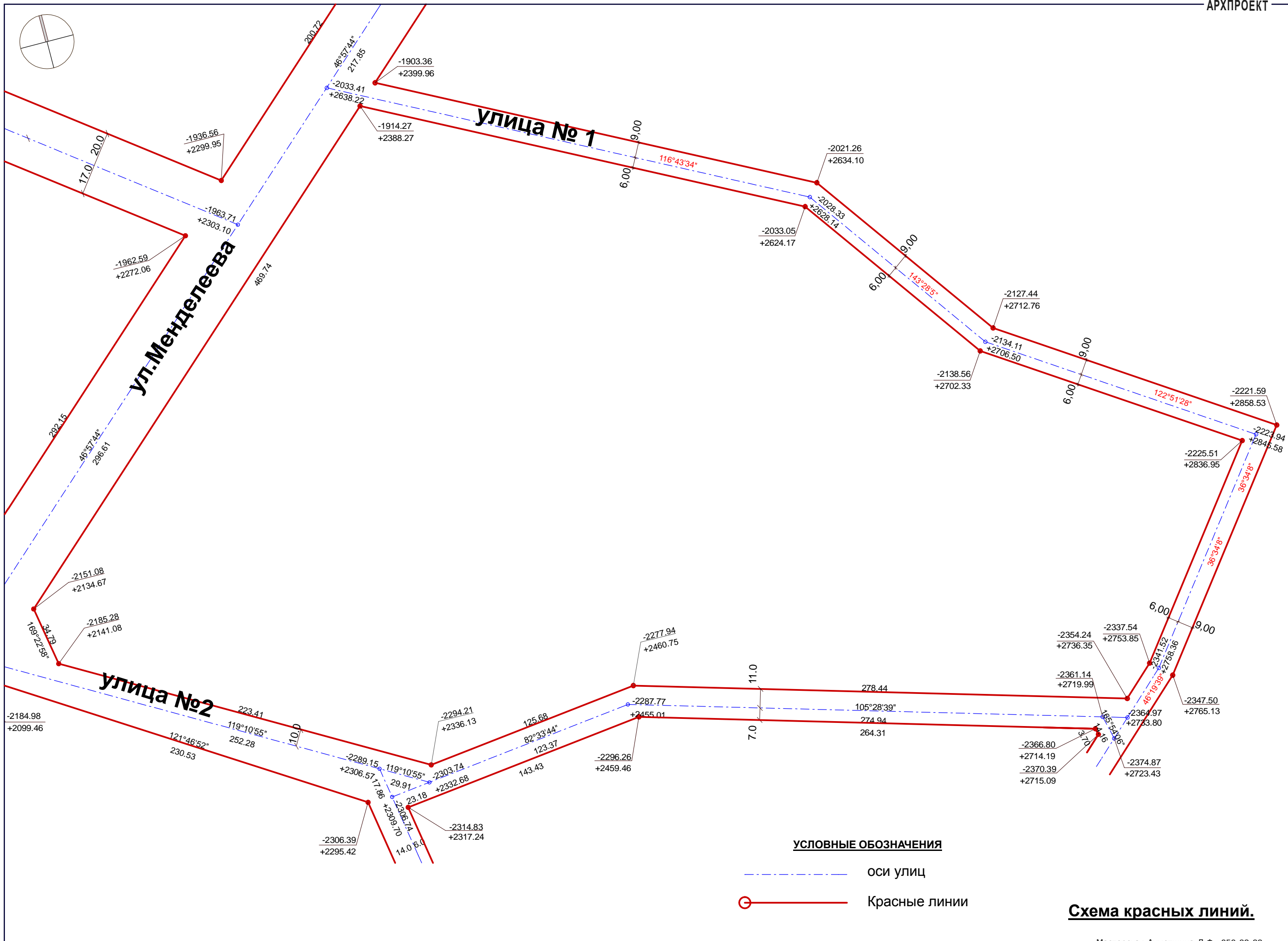


Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта.



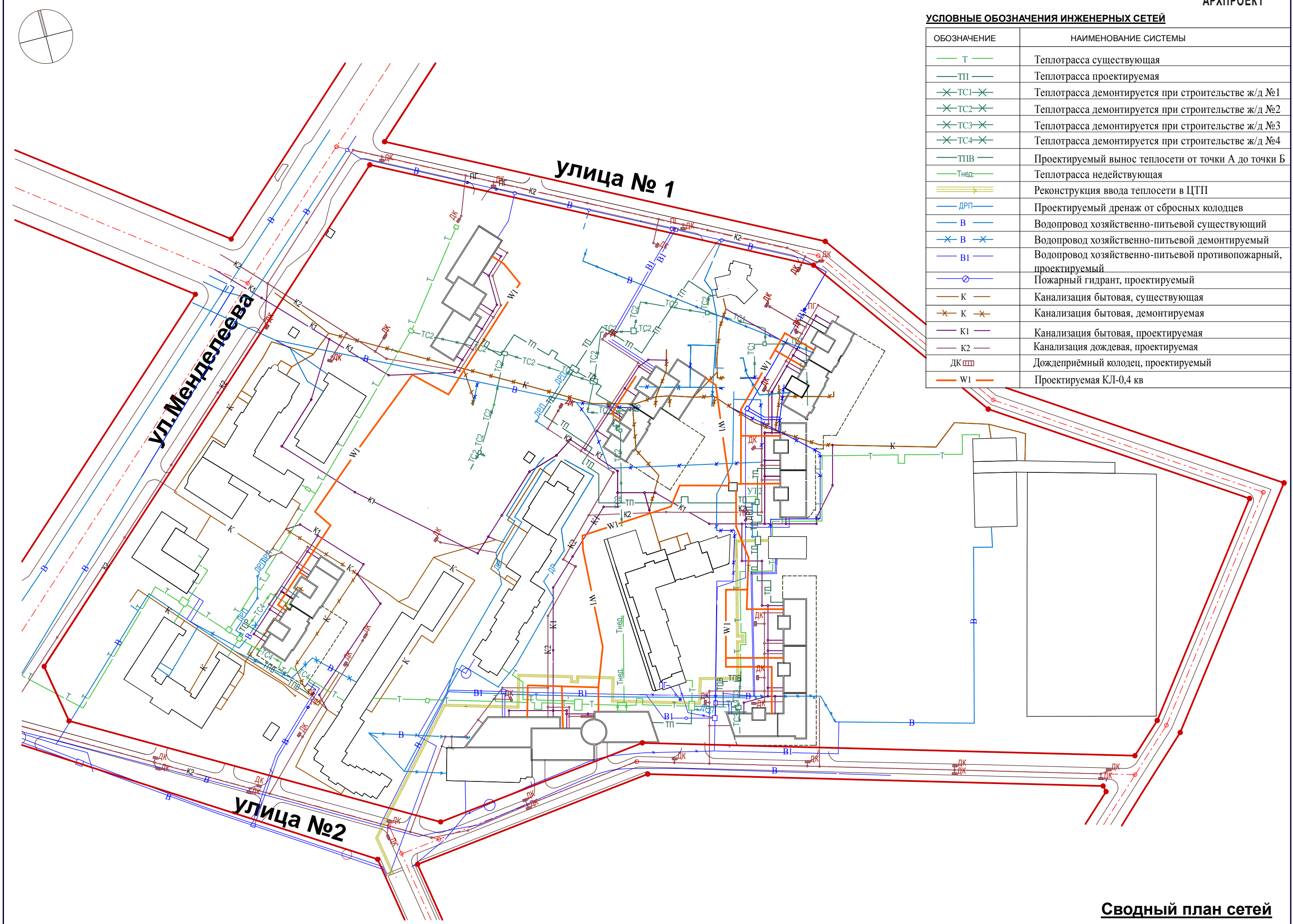
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - оси улиц
- Красные линии

Схема красных линий.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

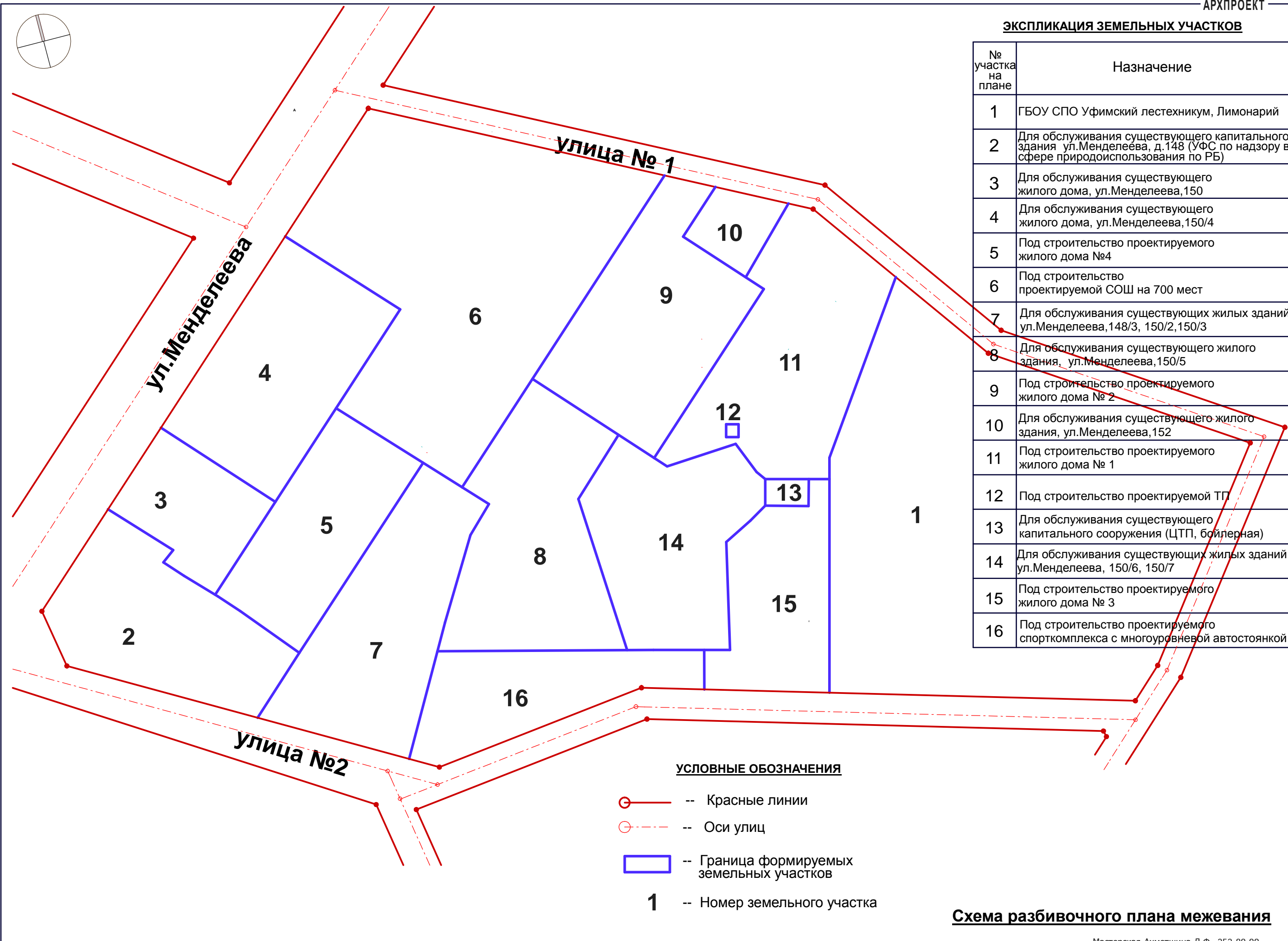
ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ СИСТЕМЫ
— T —	Теплотрасса существующая
— TP —	Теплотрасса проектируемая
✕ TC1 ✕	Теплотрасса демонтируется при строительстве ж/д №1
✕ TC2 ✕	Теплотрасса демонтируется при строительстве ж/д №2
✕ TC3 ✕	Теплотрасса демонтируется при строительстве ж/д №3
✕ TC4 ✕	Теплотрасса демонтируется при строительстве ж/д №4
— TPB —	Проектируемый вынос теплосети от точки А до точки Б
— Tнед. —	Теплотрасса недействующая
—>>>	Реконструкция ввода теплосети в ЦТП
— ДРП —	Проектируемый дренаж от сбросных колодцев
— В —	Водопровод хозяйственно-питьевой существующий
✕ В ✕	Водопровод хозяйственно-питьевой демонтируемый
— В1 —	Водопровод хозяйственно-питьевой противопожарный, проектируемый
○	Пожарный гидрант, проектируемый
— К —	Канализация бытовая, существующая
✕ К ✕	Канализация бытовая, демонтируемая
— К1 —	Канализация бытовая, проектируемая
— К2 —	Канализация дождевая, проектируемая
□ ДК	Дождеприёмный колодец, проектируемый
— W1 —	Проектируемая КЛ-0,4 кв



Сводный план сетей

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ участка на плане	Назначение
1	ГБОУ СПО Уфимский лестехникум, Лимонарий
2	Для обслуживания существующего капитального здания ул.Менделеева, д.148 (УФС по надзору в сфере природоиспользования по РБ)
3	Для обслуживания существующего жилого дома, ул.Менделеева,150
4	Для обслуживания существующего жилого дома, ул.Менделеева,150/4
5	Под строительство проектируемого жилого дома №4
6	Под строительство проектируемой СОШ на 700 мест
7	Для обслуживания существующих жилых зданий ул.Менделеева,148/3, 150/2,150/3
8	Для обслуживания существующего жилого здания, ул.Менделеева,150/5
9	Под строительство проектируемого жилого дома № 2
10	Для обслуживания существующего жилого здания, ул.Менделеева,152
11	Под строительство проектируемого жилого дома № 1
12	Под строительство проектируемой ТП
13	Для обслуживания существующего капитального сооружения (ЦТП, бойлерная)
14	Для обслуживания существующих жилых зданий, ул.Менделеева, 150/6, 150/7
15	Под строительство проектируемого жилого дома № 3
16	Под строительство проектируемого спорткомплекса с многоуровневой автостоянкой



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




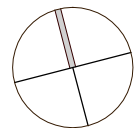




-  -- Красные линии
-  -- Оси улиц
-  -- Граница формируемых земельных участков
- 1** -- Номер земельного участка

Схема разбивочного плана межевания



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  -- Красная линия
-  -- Оси улиц
-  -- Зоны допустимого размещения объектов капитального строительства
-  -- Граница формируемых земельных участков

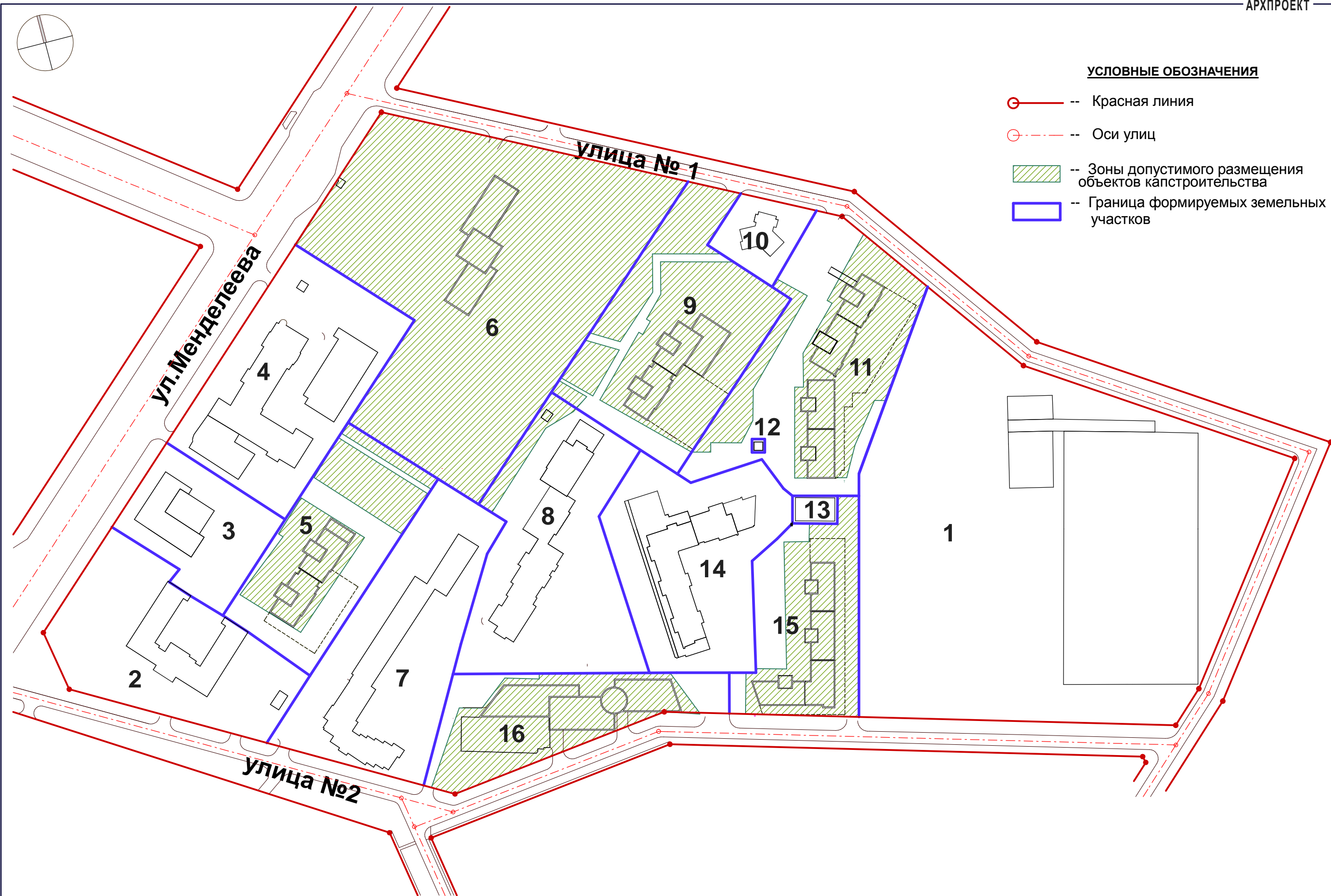

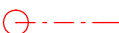





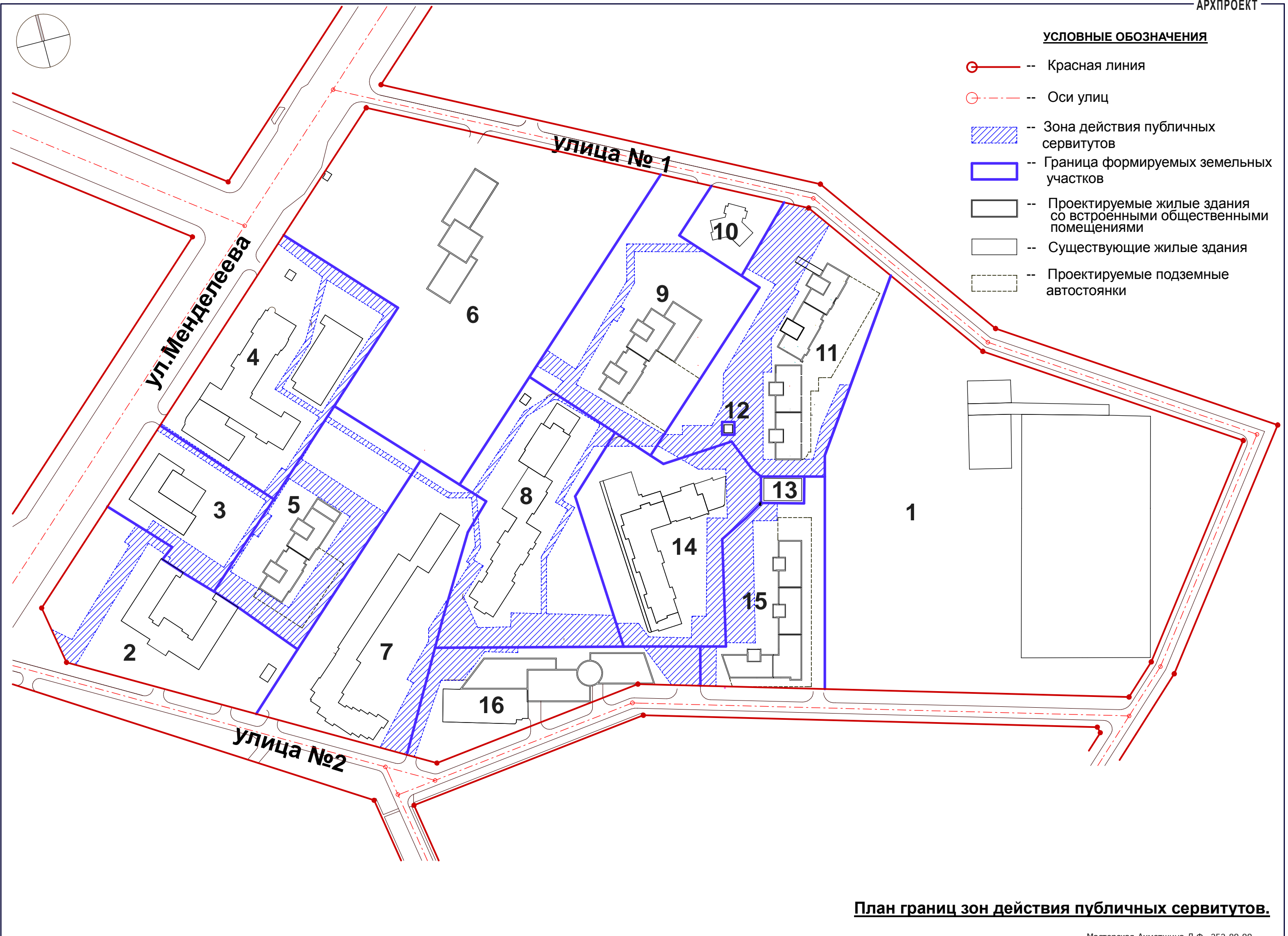


Схема градостроительных планов земельных участков.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  -- Красная линия
-  -- Оси улиц
-  -- Зона действия публичных сервитутов
-  -- Граница формируемых земельных участков
-  -- Проектируемые жилые здания со встроенными общественными помещениями
-  -- Существующие жилые здания
-  -- Проектируемые подземные автостоянки



План границ зон действия публичных сервитутов.