



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ АХМЕТОВА, ИРЕНДЫК, СОЮЗНАЯ, ШМИДТА В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ЗАКАЗЧИК: Главное управление архитектуры и градостроительства
Администрации городского округа город Уфа Республики
Башкортостан
ИСПОЛНИТЕЛЬ: МУП «АПБ» г.Уфы

Краткая пояснительная записка

Проект разработан с учётом:

- Уфа. Корректировка генерального плана. Выполнена ЗАО "Ленинградский Промстройпроект по заказу Главархитектуры Администрации городского округа город Уфа РБ, утверждена 04.08.2006 г.;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Выполнены Главархитектурой Администрации городского округа город Уфа РБ, утверждены 22.08.2008 г.
- Проект планировки территории северо-западной части жилого района «Затон» в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Выполнены ОАО ПИ «БГП» по заказу МУП ИСК городского округа город Уфа РБ, утверждены 21.11.2012г.

Проект разработан в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 (СНИП 2.07.01-89*) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Постановления Госстроя РФ от 27.02.2003 г. № 27 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- Республиканских нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», утвержденных постановлением Правительства Республики Башкортостан № 153 от 13.05.2008 г.;
- Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23.12.2009 г. № 22/6;
- Положения о едином порядке разработки и согласования проектной документации в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 36/8 от 27.04.2011 г.

Основание для разработки проекта:

- Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 574 от 24 апреля 2019г.
- Градостроительное задание № 574 от 24 апреля 2019г., выданное Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Современное использование территории:

- Проектируемая территория расположена в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Планировочная зона: Затон.
- Площадь территории в границах проектирования составляет 15га.
- Кадастровый номер квартала: 02:55:050110, 02:55:050101, 02:55:050102, 02:55:050104, 02:55:050103.

На территории квартала располагается частный сектор, состоящий 1-2 этажных жилых домов усадебного типа подлежащие сносу, металлические и капитальные гаражи.

Общественная застройка в проектируемом квартале представлена следующими зданиями: трехэтажный торговый комплекс «Апрель», торговый павильон, гостиница «Добр Здравич» и кафе «Зодиак» по улице Ахметова, а так же обслуживающие вышеперечисленные здания ТП-609, ТП-2538, ШРП. Так же по улице Ахметова располагается территория строящегося торгового центра площадью 5159 м2. В границах квартала на территории парка располагаются капитальные и некапитальные здания и сооружения административного и культурно-развлекательного назначения.

Планировочная организация территории:

Основная цель проекта состоит в определении границ земельного участка, предназначенного для парка «Волна», в целях дальнейшего комплексного благоустройства территории

В состав проекта включены существующие в настоящий момент общественные здания, находящиеся на территории квартала по проекту планировки.

В квартале располагаются существующие и проектируемые объекты торгового-сервисного обслуживания. При размещении новых общественных зданий учитываются все нормативные разрывы. Проектируемые В границах проекта планировки территории строительство жилой застройки не предусмотрено.

По проекту предусматриваются три основных входа в парк: со стороны ул.Ахметова, ул. Союзной и ул. Ирендык (вход со стороны жилой застройки в юго-западной части). Для идентификации главных направлений проектом предусматривается разработка единого дизайна входных групп и установка информационных стендов и парковых указателей.

Все существующие и исторически сложившиеся дорожки сохраняются, появляется центральная аллея из брусчатки, соединяющая парк с жилой зоной, добавляется несколько дополнительных (велодорожка, прогулочная тропинка вокруг озера и «Тропа здоровья»).

Ширина дорожек корректируется с учетом норм проектирования, удобства пользования посетителями парка и возможностью доступа маломобильных групп населения. Для поддержания единого дизайн-кода пространства и удобства эксплуатации на основных путях в покрытии используется брусчатка, асфальтобетон, тротуарная плитка. Для второстепенных: велодорожка – асфальтобетон с резиновой крошкой, «Тропа здоровья» - гравийная крошка, пешеходная прогулочная дорожка – покрытие TerraWay.

Спортивные площадки выполнены с резиновым покрытием для максимального комфорта, безопасности и удобства использования, площадка выгула собак – частично покрытие из песка, частично газон.

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

Условные обозначения

Границы:

Граница проектирования

Красные линии

Оси красных линий

Экзогенные геологические процессы:

Граница районов категории устойчивости к карстовым провалам

Категория устойчивости к карстовым провалам

Территории:

Территория строительной площадки

Существующие земельные участки с кадастровым номером

Здания и сооружения:

Здания нежилые некапитальные

Здания общественные капитальные

Здания жилые не капитальные

Здания жилые капитальные

Здания нежилые капитальные

Здания строящиеся

Озеленение и гидрография:

Существующее озеленение

Водоем

Заболоченная территория

Древесные насаждения

Дорожное покрытие:

Пешеходные дорожки и площадки

Проезжая часть с асфальтовым покрытием

Благоустройство территории:

Площадки спортивные

Площадки детские

Малые архитектурные формы

Ограждение

Номер по экспликации



Ведомость существующих зданий и сооружений

№ по экспликации	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м.кв.
1	2	3	4
1	Кафе «Зодиак»	1	92
2	Гостиница «Добр Здравич»	3	180
3	АЗС №15	1	2554
4	Киоск	1	-
5	Торговый комплекс «Апрель»	3	288
6	Памятник «БТР-70»	-	-
7	ТП 609	1	45
8	ТП 2538	1	40

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

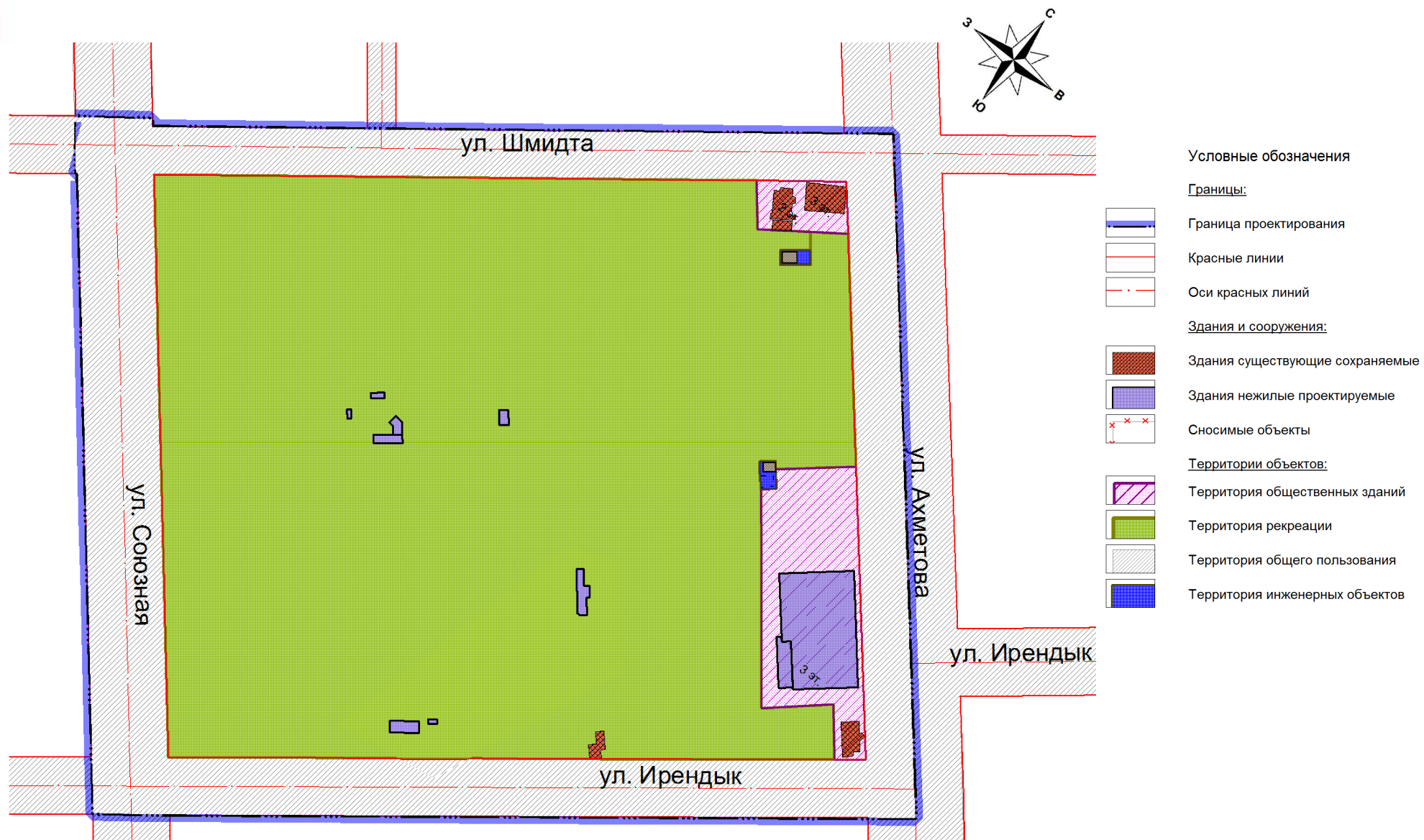









Схема планировочной организации территории

Условные обозначения




Границы:

-  Граница проектирования
-  Красные линии
-  Оси красных линий




Дорожное покрытие:

-  Проезжая часть с асфальтовым покрытием
-  Тротуар
-  Пешеходные дорожки
-  Велосипедная дорожка







Здания и сооружения:

-  Здания существующие сохраняемые
-  Здания нежилые проектируемые
-  Сносимые объекты

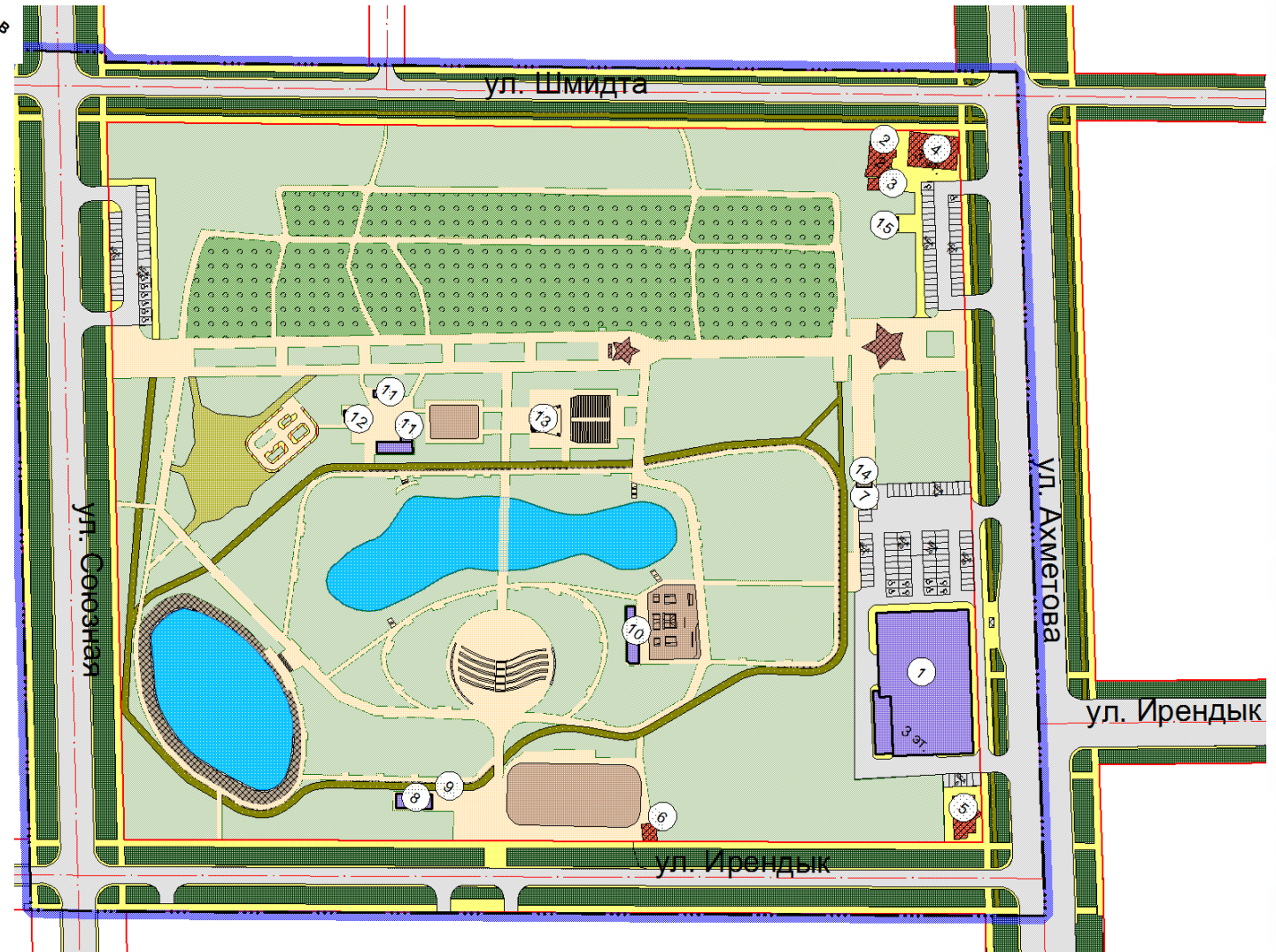
Озеленение территории

-  Озеленение внутриквартальное
-  Озеленение вдоль улиц
-  Древесные насаждения

Благоустройство территории:

-  Площадки детские
-  Площадки спортивные
-  Площадки для отдыха взрослого населения
-  Малые архитектурные формы
-  Укрепление склона
-  Ограждение

① Номер по экспликации



Ведомость зданий и сооружений

№ по экспликации	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м.кв.
1	2	3	4
1	Торговый центр	3	2413
2	Кафе «Зодиак»	1	92
3	Торговый павильон	1	52
4	Торговый комплекс «Апрель»	3	288
5	Гостиница «Добр Здравич»	3	180
6	Прокат спортивного снаряжения	1	82
7	ТП (сохраняемая)	1	40
8	Административное здание	2	91
9	Туалетный модуль-павильон	1	11
10	Павильон с игровыми автоматами (реконстр.)	1-2	118
11	Кафе (киоски)	1-2	138
12	Туалетный модуль-павильон	1	11
13	Сцена	-	37
14	ТП (проектируемая)	1	30
15	ТП (проектируемая)	1	45

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта

Условные обозначения

Границы:

Граница проектирования

Красные линии

Оси красных линий

Дорожное покрытие:

Проезжая часть с асфальтовым покрытием

Тротуар

Пешеходные дорожки

Велосипедная дорожка

Здания и сооружения:

Здания существующие сохраняемые

Здания нежилые проектируемые

Сносимые объекты

Озеленение территории

Озеленение внутриквартальное

Озеленение вдоль улиц

Древесные насаждения

Благоустройство территории:

Площадки детские

Площадки спортивные

Площадки для отдыха взрослого населения

Малые архитектурные формы

Ограждение

Улично-дорожная сеть:

Улицы общегородского значения регулируемого движения

Улицы районного значения

Улицы местного значения

Регулируемый перекресток

Основное движение пешеходов

Движение велосипедов

Остановка общественного транспорта существующая

Радиус доступности остановок

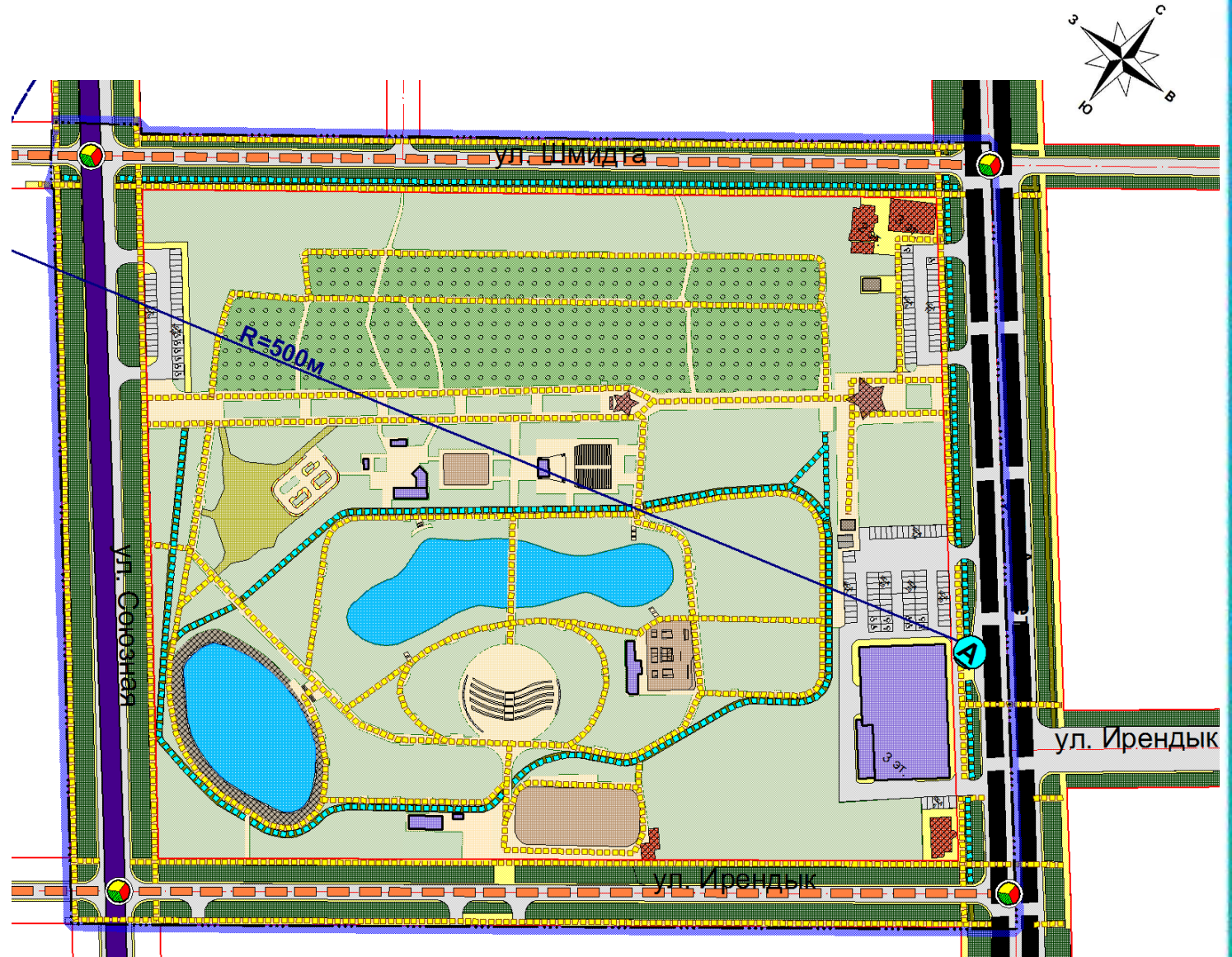


Схема обслуживания населения

Условные обозначения

Границы:

Граница проектирования

Красные линии

Оси красных линий

Дорожное покрытие:

Проезжая часть с асфальтовым покрытием

Тротуар

Пешеходные дорожки

Велосипедная дорожка

Здания и сооружения:

Здания существующие сохраняемые

Здания нежилые проектируемые

Сносимые объекты

Озеленение территории

Озеленение внутриквартальной

Озеленение вдоль улиц

Древесные насаждения

Обслуживание населения:

Администрация парка

Магазин

Автозаправочная станция

Магазин-кулинария

Аптека

Банк

Бистро, кафе

Отделение почты

Гостиница

Торговый центр

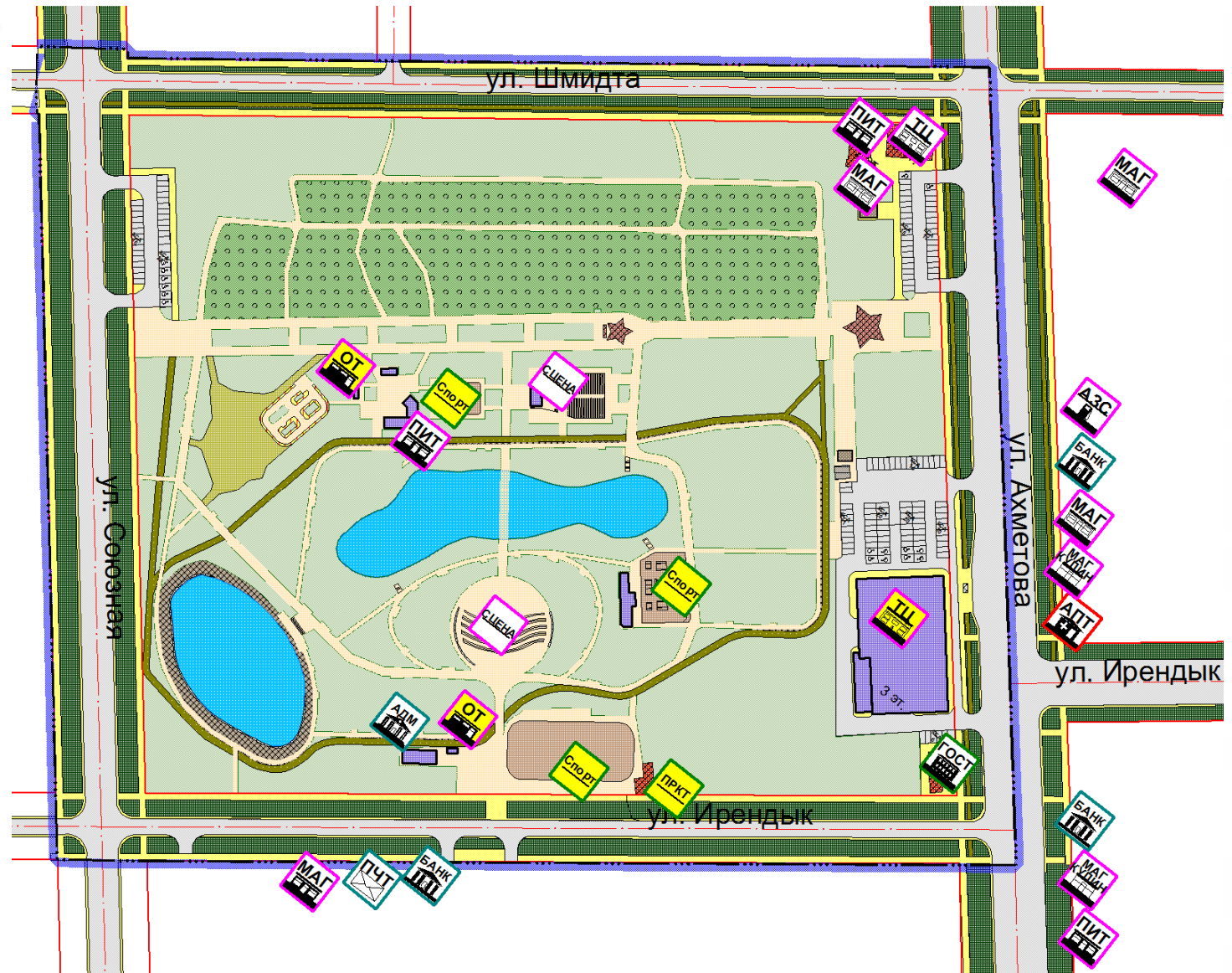
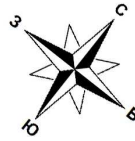
Прокат спортивного инвентаря

Спортивная площадка

Торговый центр

Общественный туалет

Сцена/амфитеатр



Технико-экономические показатели

№ 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	15,25
1.2	Из общей площади территории в <u>границах</u> проектирования, территории общего пользования, из них:	га	4,33
	- зеленые насаждения общего пользования вдоль улиц	- "-	1,52
	- улицы, дороги, проезды, площади, тротуары	- "-	2,32
	- озеленение	- "-	1,49
1.3	Общая площадь проектируемой территории в <u>красных линиях</u>	га	10,91
2. Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,48
	в том числе:		
	- общегородского значения	- "-	0,33
	- магистральные районного значения	- "-	0,33
	- улицы и проезды местного значения	- "-	0,81
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	- "-	0,33
2.3	Автостоянки для учреждений и предприятий обслуживания	маш.-мест	178

Разбивочный план межевания территории



Условные обозначения

Границы:



Граница проектирования



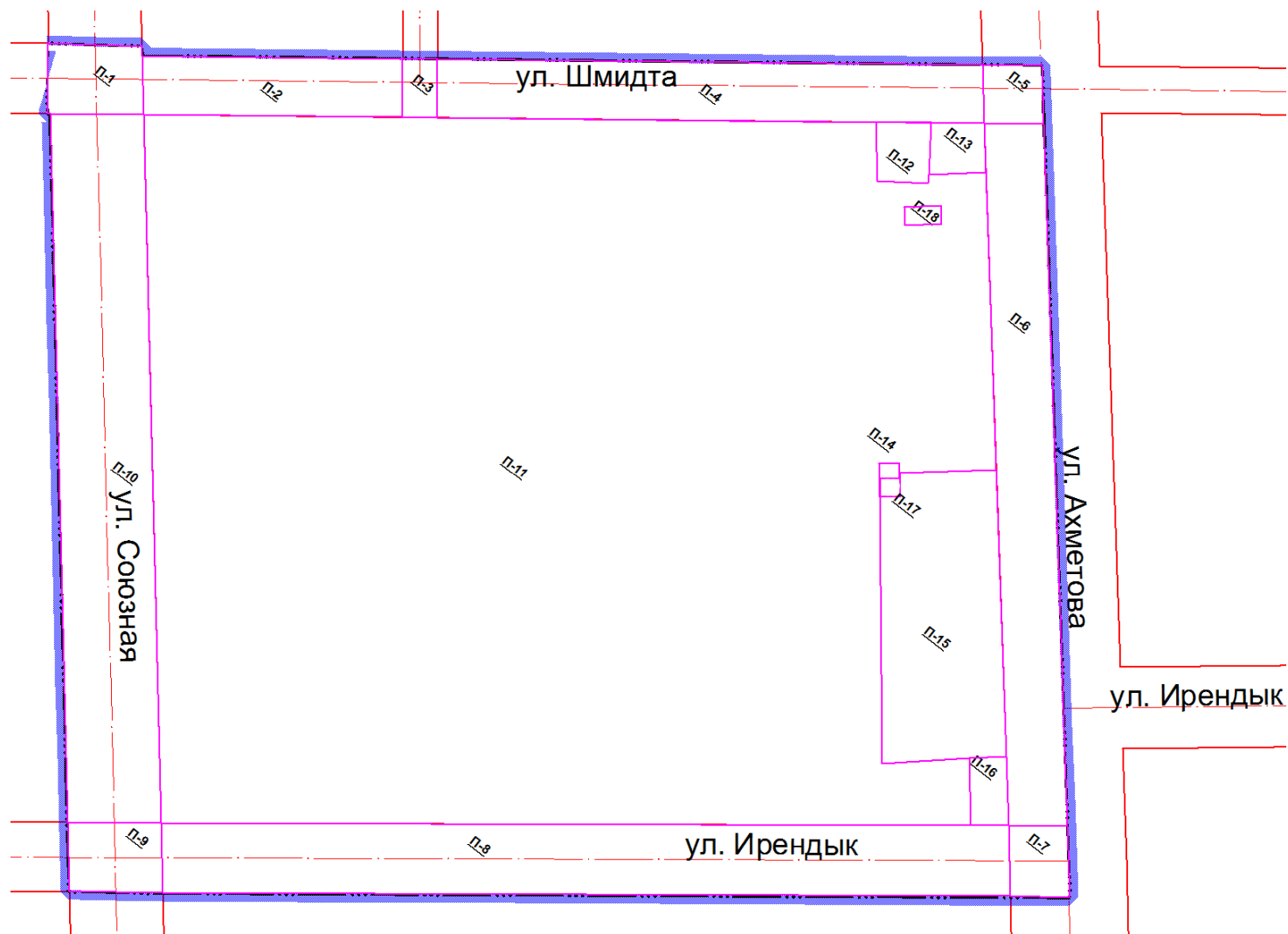
Красные линии



Оси красных линий



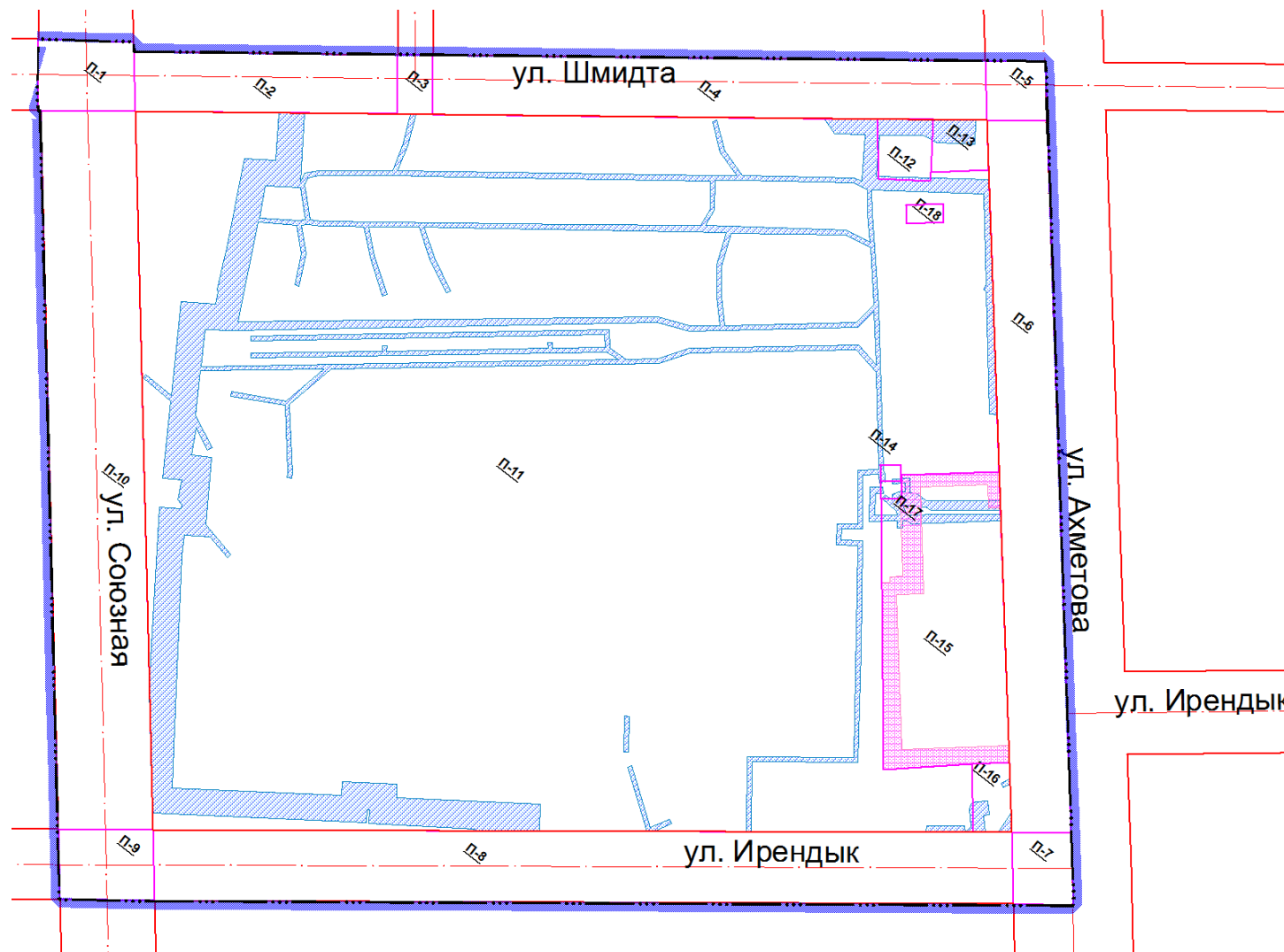
Граница и номер проектируемого земельного участка



Ведомость земельных участков

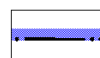
Номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Назначение участка	Площадь, кв.м.	Примечание
П-1	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	1204	Образуемый
П-2	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	2773	Образуемый
П-3	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	375	Образуемый
П-4	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	5843	Образуемый
П-5	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	632	Образуемый
П-6	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	7562	Образуемый
П-7	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	759	Образуемый
П-8	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	10885	Образуемый
П-9	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	1188	Образуемый
П-10	Улично-дорожная сеть	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	12137	Образуемый
П-11	Парк культуры и отдыха	Земельный участок под размещение парка "Волна"	100997	Образуемый
П-12	Общественное питание	Земельный участок под размещение объекта общественного питания	583	Образуемый
П-13	Магазин	Земельный участок под размещение магазина	513	Образуемый
П-14	Коммунальное обслуживание	Земельный участок под размещение ТП	58	Образуемый
П-15	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Земельный участок под размещение торгового комплекса	6290	Образуемый
П-16	Гостиничное обслуживание	Земельный участок под размещение гостиницы	471	Образуемый
П-17	Коммунальное обслуживание	Земельный участок под размещение ТП	68	Сохраняемый
П-18	Коммунальное обслуживание	Земельный участок под размещение ТП	122	Образуемый
Итого по проекту межевания			152460	

План границ публичных сервитутов

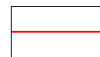


Условные обозначения

Границы:



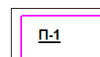
Граница проектирования



Красные линии



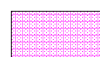
Оси красных линий



Граница и номер проектируемого земельного участка

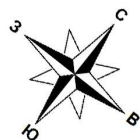


Зона действия публичных сервитутов для прохода или проезда через земельные участки



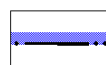
Зона действия публичных сервитутов для обслуживания сетей

План границ земельных участков с оценкой изъятия земель

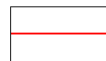


Условные обозначения

Границы:



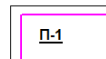
Граница проектирования



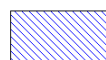
Красные линии



Оси красных линий



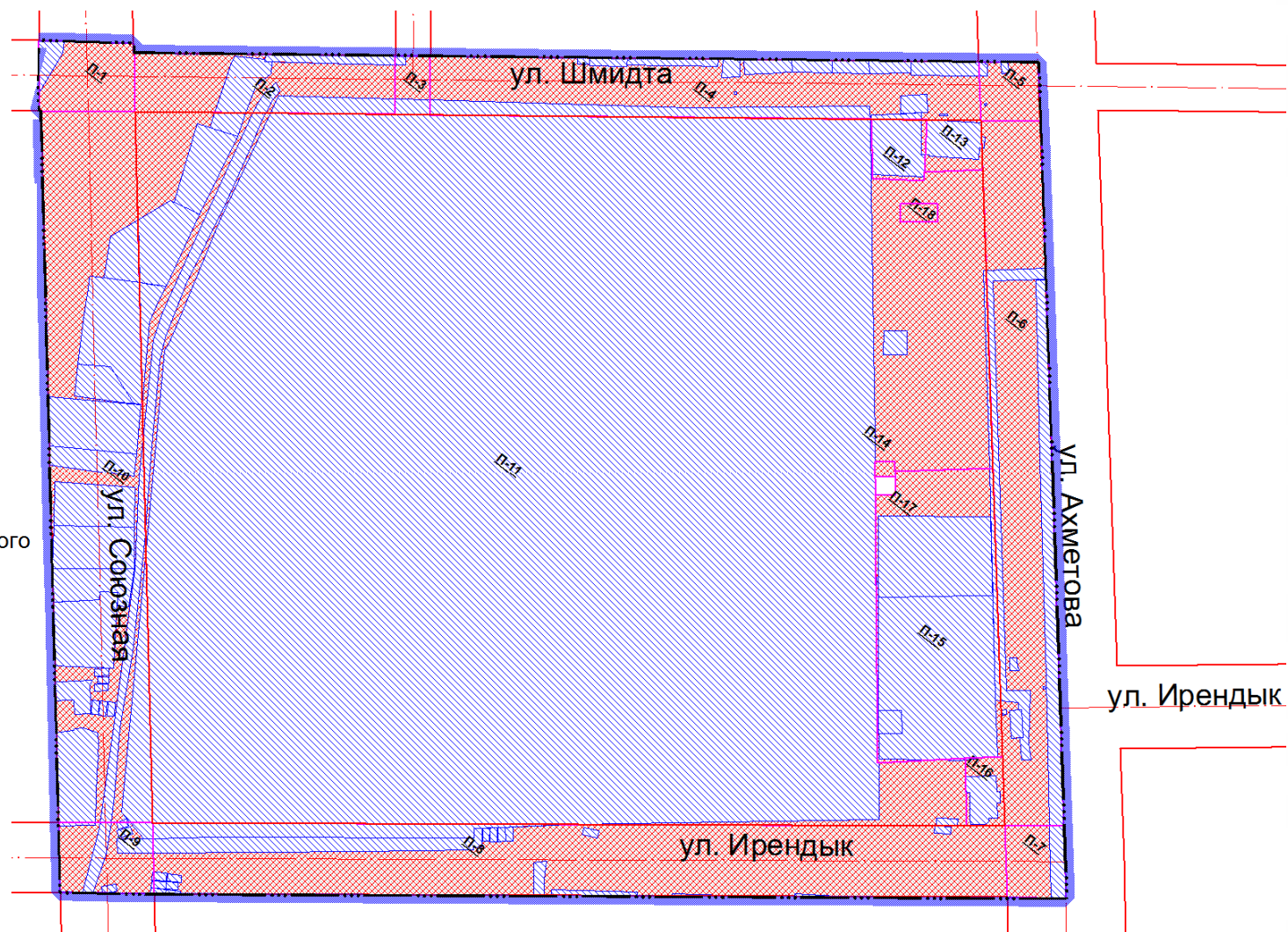
Граница и номер проектируемого земельного участка



Участки изъятия



Участки присоединения



Технико-экономические показатели

N п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный срок
1	Территория в границах проекта планировки	га	15,25
1.1	Территория в границах проекта межевания	га	15,25
2	Количество земельных участков, всего, в том числе:	шт.	18
2.1	Земельные участки для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.	шт.	10
2.2	Земельные участки под размещение парка культуры и отдыха	шт.	1
2.3	Земельные участки под размещение объекта торговли	шт.	1
2.4	Земельные участки под размещение объекта гостиничного обслуживания	шт.	1
2.5	Земельные участки под размещение объектов коммунального обслуживания	шт.	3
2.6	Земельные участки под размещение объекта общественного питания	шт.	1
2.7	Земельные участки под размещение магазина	шт.	1
2.7	Участки изъятия	га	11,41
2.8	Участки присоединения	га	3,83
2.9	Сохраняемые земельные участки	га	0,01
2.10	Площадь границ зон действия публичных сервитутов	га	1,39