



**Проект планировки и проект межевания
территории, ограниченной улицами
Комаринская, Комфортная, Елизаветы
Глинки в Калининском районе городского
округа город Уфа Республики Башкортостан**

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 жилого района Елкибаево-Федоровка-Самохваловка в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Выполнены ОАО ПИ «БГП» по заказу Администрации городского округа город Уфа РБ, утверждены 16.12.2008г.

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;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан, утвержденных Приказом Госстроя Республики Башкортостан от 01.08.2016 № 211;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- 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;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

Основание для разработки проекта:

- Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 757 от 06 июня 2019г.

- Градостроительное задание № 757 от 06 июня 2019г., выданное Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Современное использование территории:

Проектируемая территория расположена в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Планировочная зона: Зауфимье.

Площадь территории в границах проектирования составляет 16га.

Окружающая проектируемый квартал территория свободна от застройки.

Ближайшая к кварталу застройка располагается на расстоянии порядка 150м.

В настоящее время улично-дорожная сеть на территории проектирования сформирована частично. Улица Елизаветы Глинки в настоящее время образует Т-образный перекресток с улицей Комаринская и не имеет продолжения с восточной стороны проектируемого квартала. Улица Комфортная и проектируемая улица №1 запроектированы ранее, в натуре не вынесены.

Планировочная организация территории:

Основная цель проекта состоит в создании максимально комфортной среды и полноценных условий для пребывания населения на проектируемой и близлежащей территории.

Проектом предусмотрена обеспеченность необходимыми элементами благоустройства всех объектов общественного назначения.

Созданы прогулочные зоны и сеть тротуаров для беспрепятственного перемещения по всей территории квартала.

Озеленение улиц осуществляется в виде посадок рядов деревьев и полос кустарников вдоль тротуаров.

Проектом предлагается размещение общественных и коммунальных объектов различного назначения. По улице Комаринская планируется размещение общеобразовательной школы (2200 мест) и сельской врачебной амбулатории (150 мест). По улице Комфортная запланировано строительство детского сада (350 мест) и физкультурно-оздоровительного комплекса.

Существующая общественная и нежилая застройка на территории квартала отсутствует.

При размещении новых общественных зданий учитываются все нормативные разрывы. Проектируемые объекты размещаются вблизи основных улиц общегородского и местного значения для обеспечения хорошей транспортной доступности.

Движение в границах проекта планировки и связь с прилегающими кварталами осуществляется по ул. Комаринская, ул. Комфортная, ул. Елизаветы Глинки и проектируемой ул. №1.

Движение по территории квартала предусматривается по внутриквартальным проездам.

Движение общественного транспорта предусмотрено по улице Комаринская.

Для доступа и обслуживания территории общественным транспортом на линии движения располагается остановочный пункт автобуса, маршрутного такси. Вся территория проектирования находится в пределах 500 метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов и маломобильных групп населения по проектируемой территории с учетом требований действующих нормативов.

Этапность строительства:

Реализация проекта предусматривается в 2 этапа:

- 1) Общеобразовательная школа на 2200 мест и детский сад на 350 мест;
- 2) Физкультурно-оздоровительный комплекс и поликлиника на 150 посещений в смену

Проект межевания территории:

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 15,96га.

Количество проектируемых земельных участков 18шт.

Схема расположения элемента планировочной структуры

Схема городского округа город Уфа

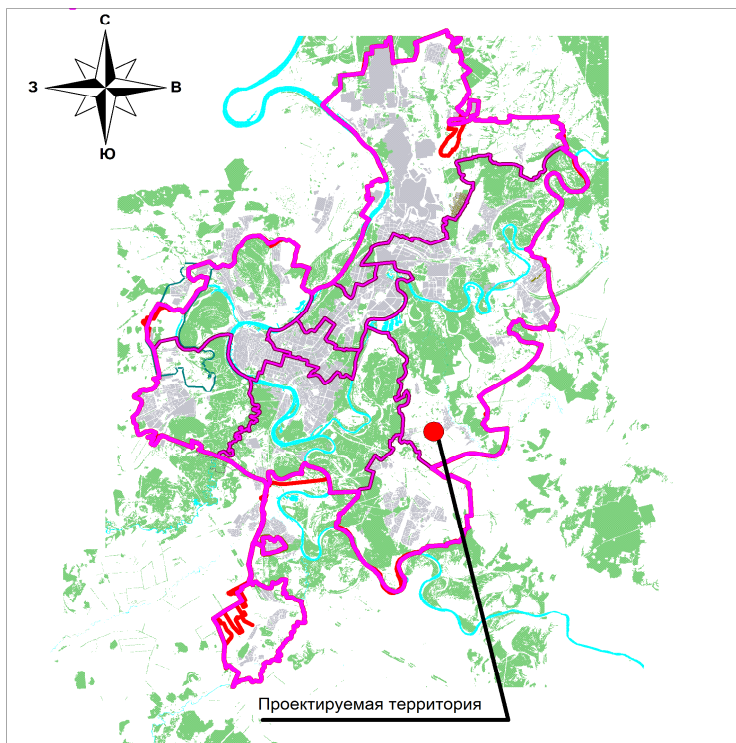
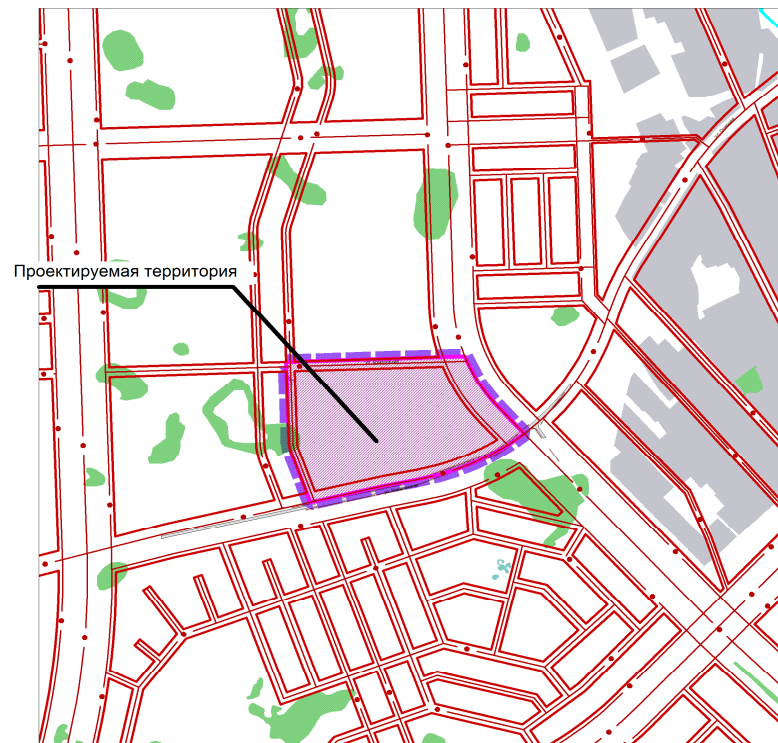


Схема расположения элемента планировочной структуры



Условные обозначения:

Границы:




-  Граница городского округа г.Уфа
-  Граница проектируемого объекта
-  Действующие красные линии

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

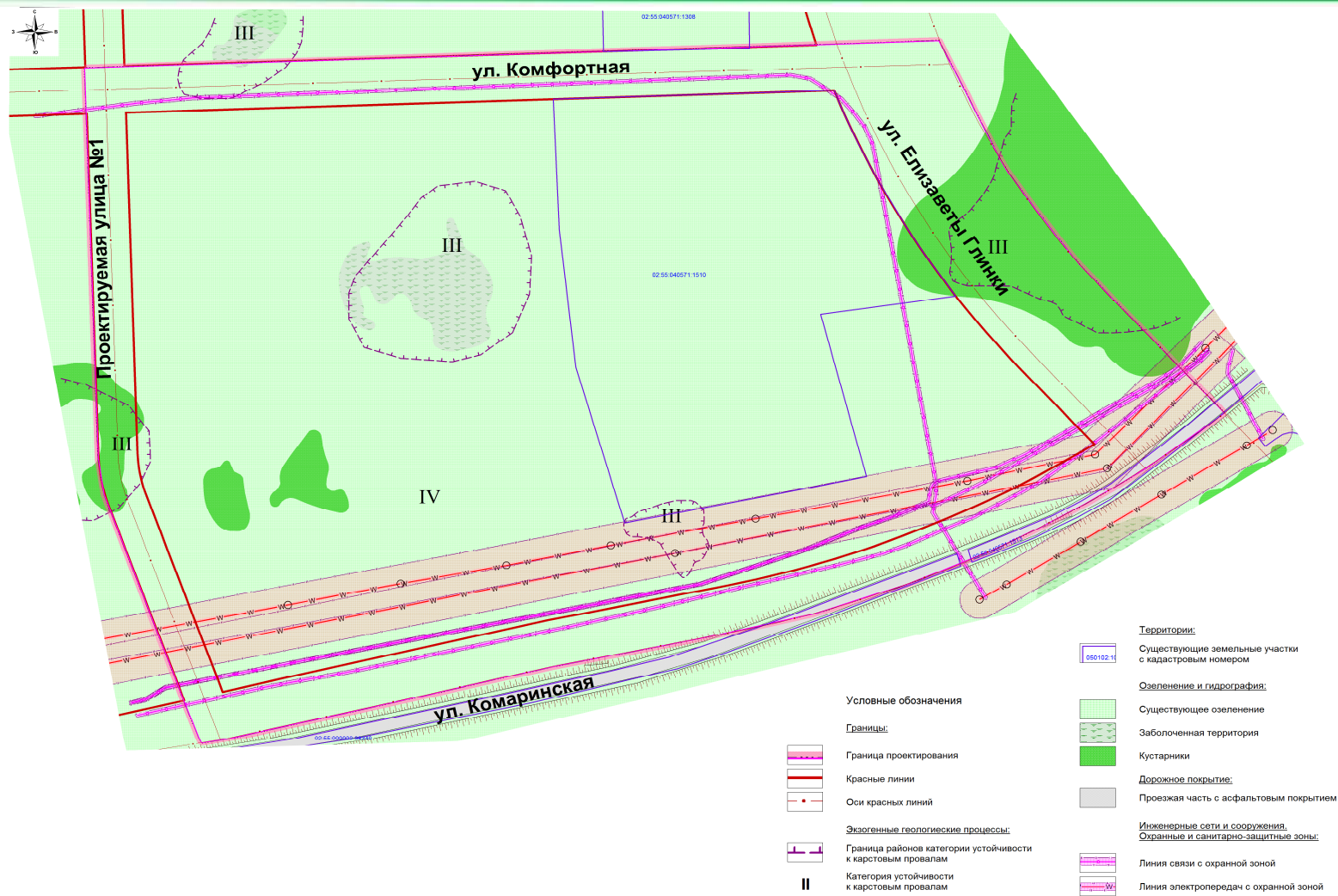


Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

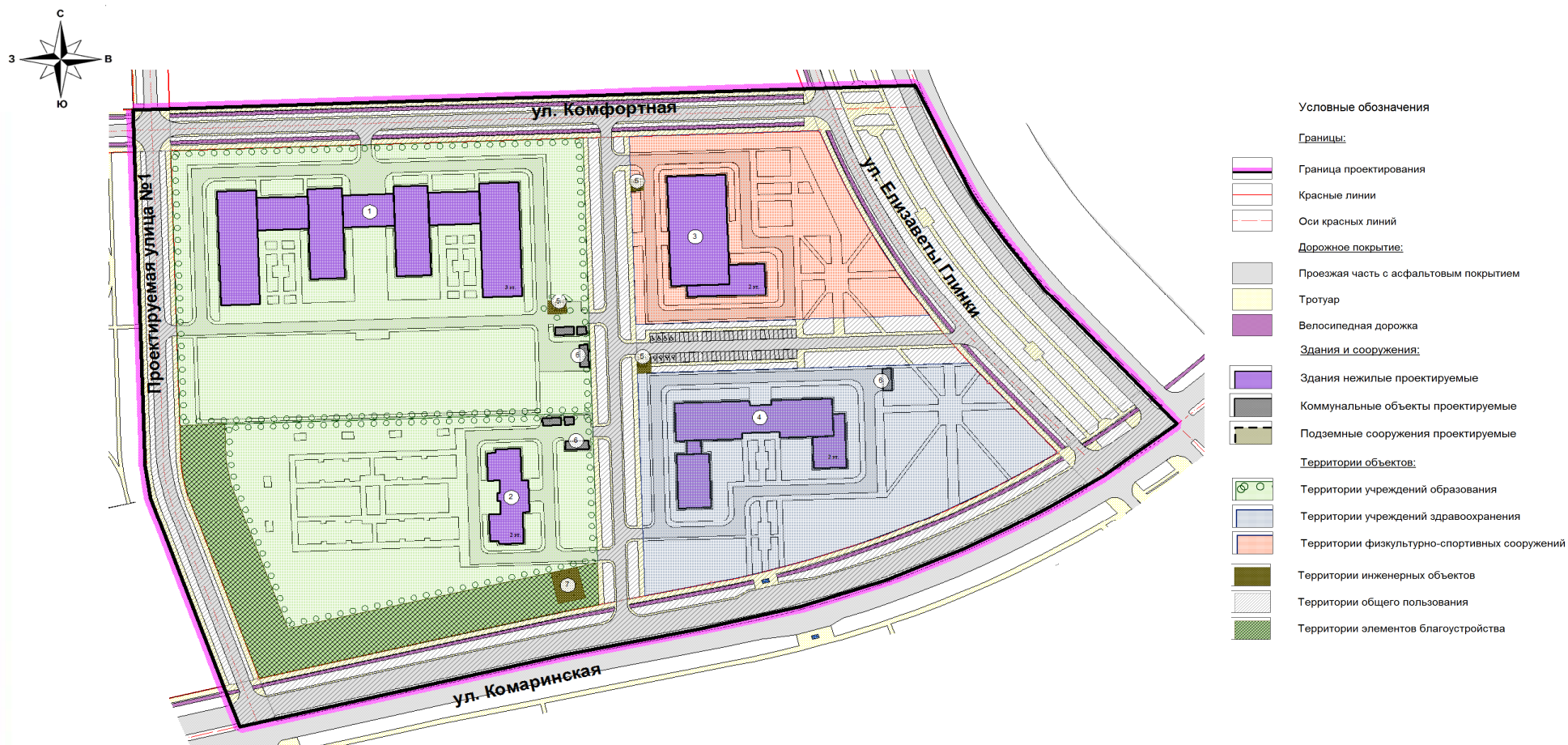
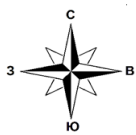


Схема планировочной организации территории



Условные обозначения

Границы:

- Граница проектирования
- Красные линии
- Оси красных линий

Дорожное покрытие:

- Проезжая часть с асфальтовым покрытием
- Тротуар
- Велосипедная дорожка

Здания и сооружения:

- Здания нежилые проектируемые
- Коммунальные объекты проектируемые
- Подземные сооружения проектируемые

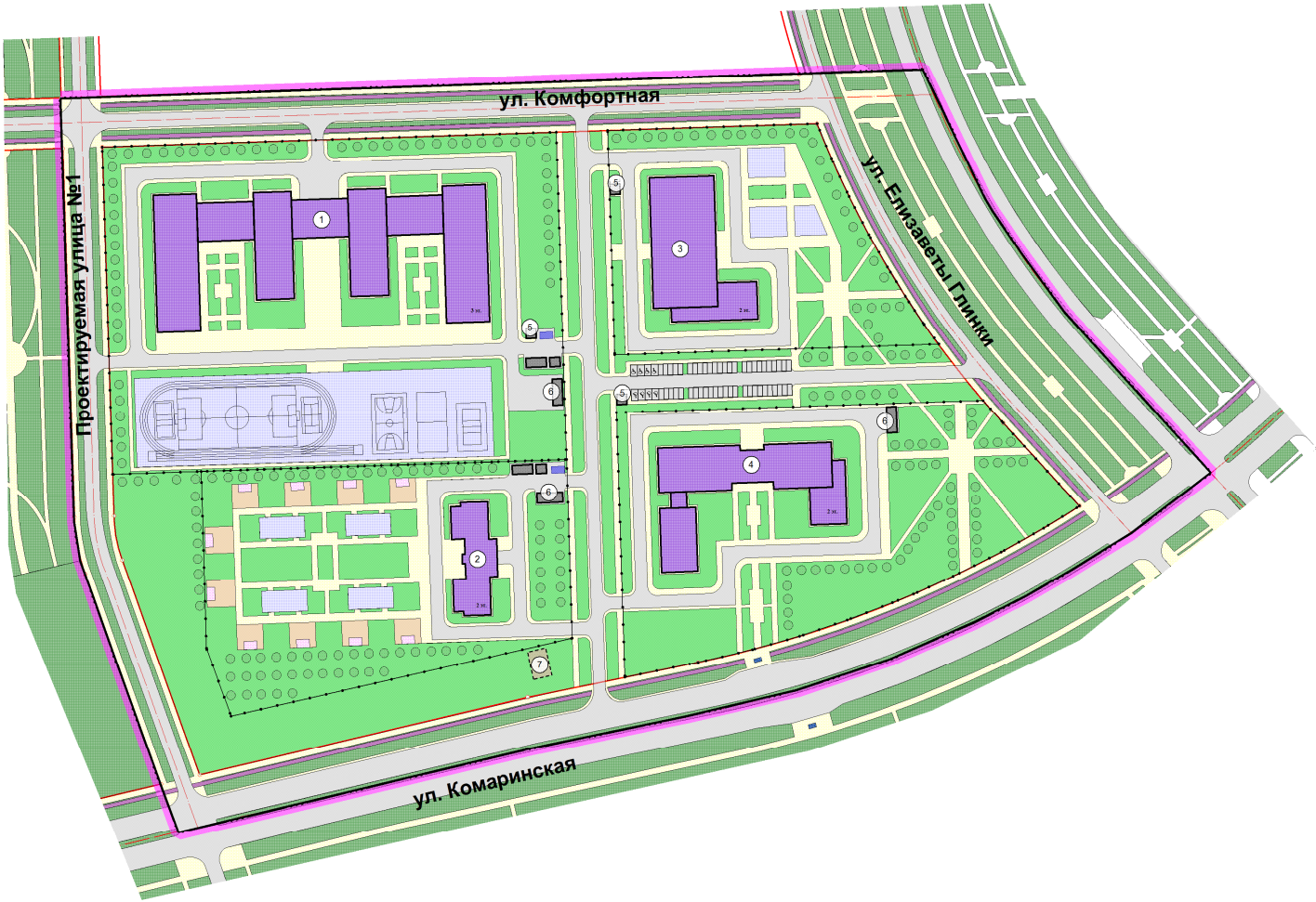
Озеленение территории

- Озеленение внутриквартальное
- Озеленение вдоль улиц

Благоустройство территории:

- Площадки детские
- Площадки спортивные
- Беседки
- Ограждение

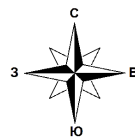
- Номер по экспликации



Ведомость зданий и сооружений

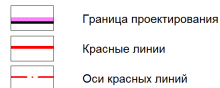
№ по эспликации	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м.кв.	Примечание
1	2	3	4	
1	Общеобразовательная школа (2200 мест)	3	6655	Проект
2	Детский сад (350 мест)	2	987	Проект
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	2656	Проект
4	Сельская врачебная амбулатория (150 посещений в смену)	2	2923	Проект
5	Трансформаторная подстанция	-	75	Проект
6	Мини-котельная	-	195	Проект
7	Локальные очистные сооружения с распределительной и аккумулирующими емкостями	-	-	Проект

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта

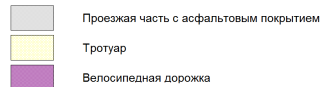


Условные обозначения

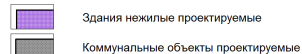
Границы:



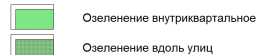
Дорожное покрытие:



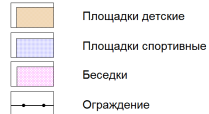
Здания и сооружения:



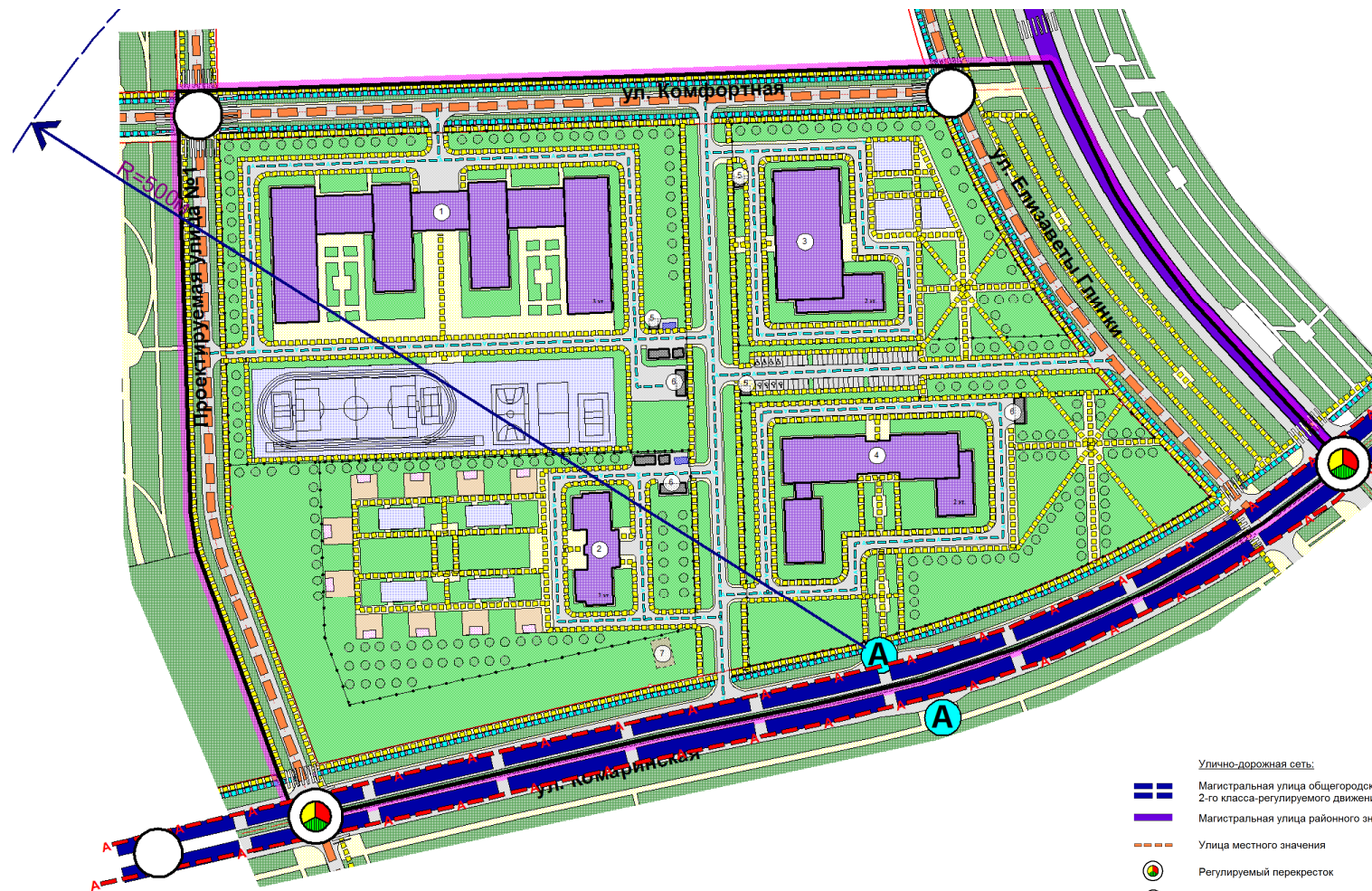
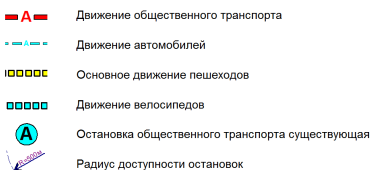
Озеленение территории



Благоустройство территории:



Движение транспорта и пешеходов:



Улично-дорожная сеть:

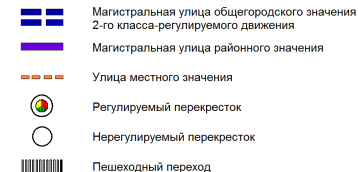
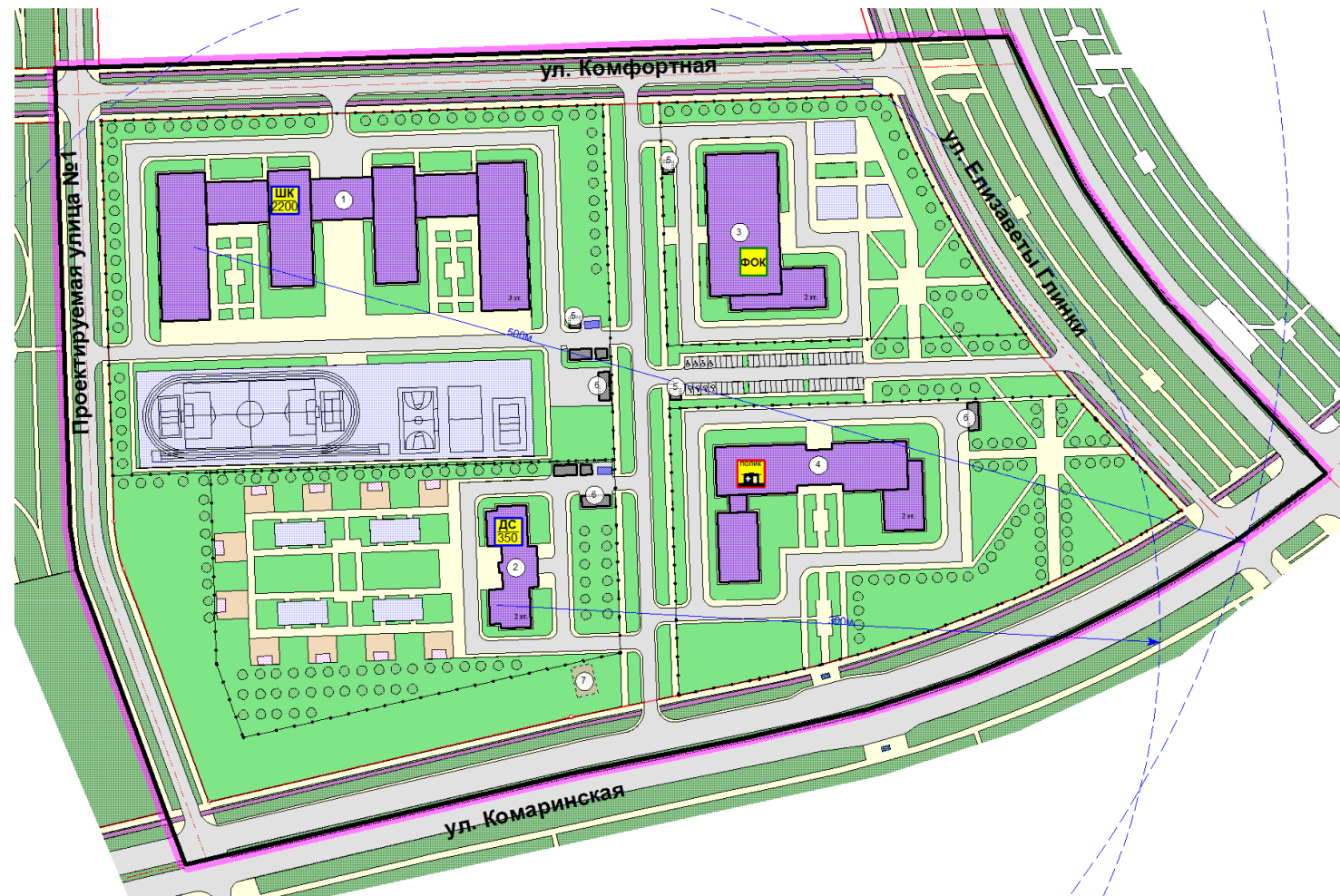
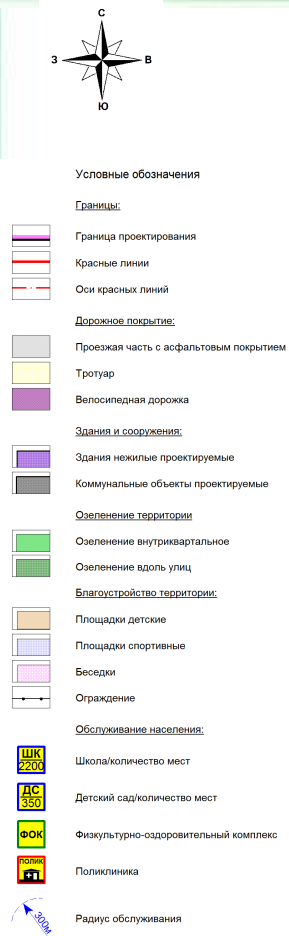


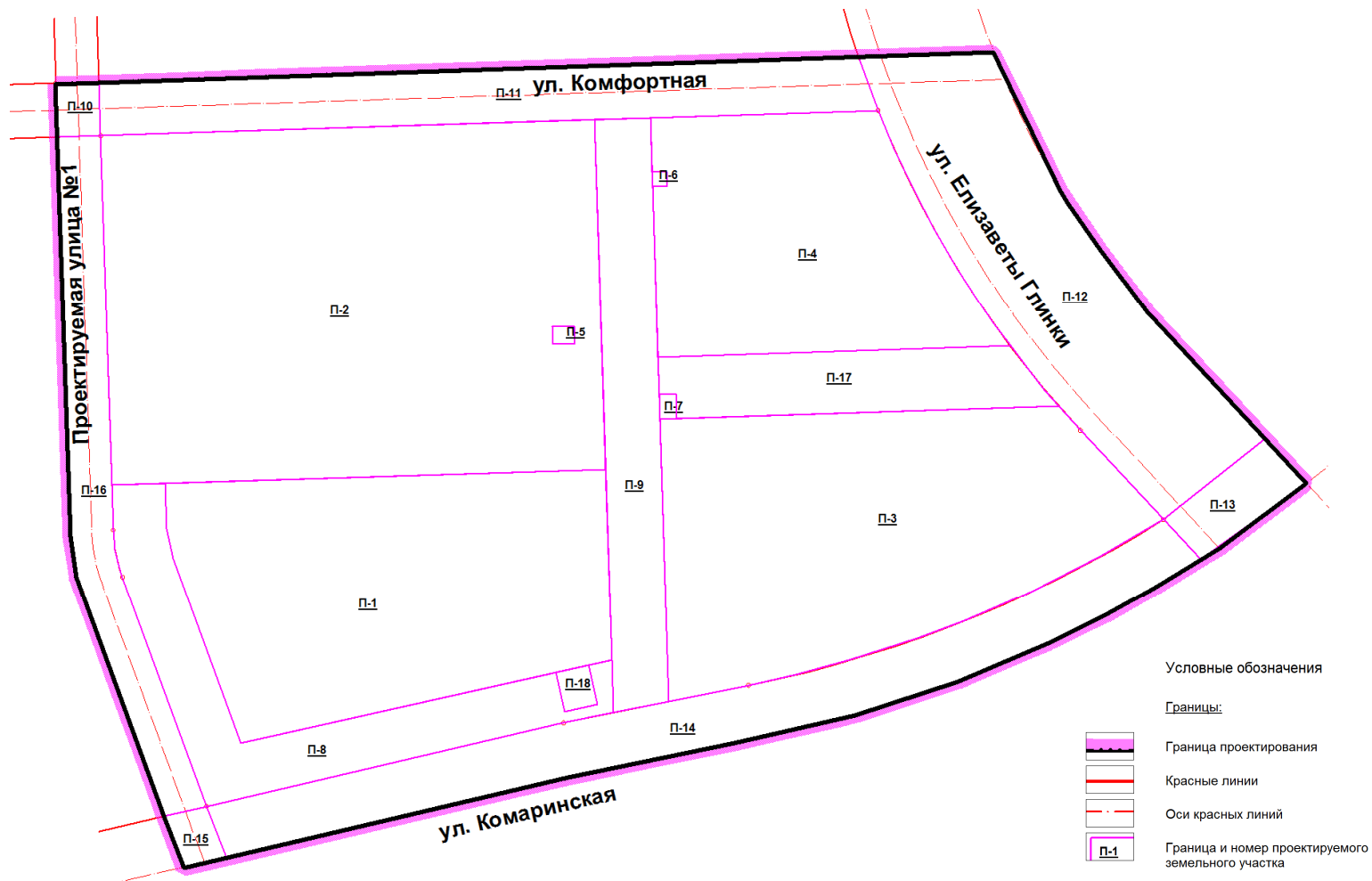
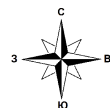
Схема обслуживания населения



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	16
1.2	Из общей площади территории в <u>границах</u> проектирования, территории общего пользования, из них:	га	4,32
	- зеленые насаждения общего пользования вдоль улиц	-«-	1,1
	- улицы, дороги, проезды, площади, тротуары	-«-	3,01
	- озеленение	-«-	2,11
1.3	Общая площадь проектируемой территории в <u>красных линиях</u>	га	12
2. Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего	км	1,47
	в том числе:		
	- магистральные улицы общегородского значения 2-го класса- регулируемого движения	-«-	0,498
	- магистральные улицы районного значения	-«-	0,236
	- улицы и проезды местного значения	-«-	0,737
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	-«-	0,498
2.3	Автостоянки для учреждений и предприятий обслуживания	маш.-мест	58

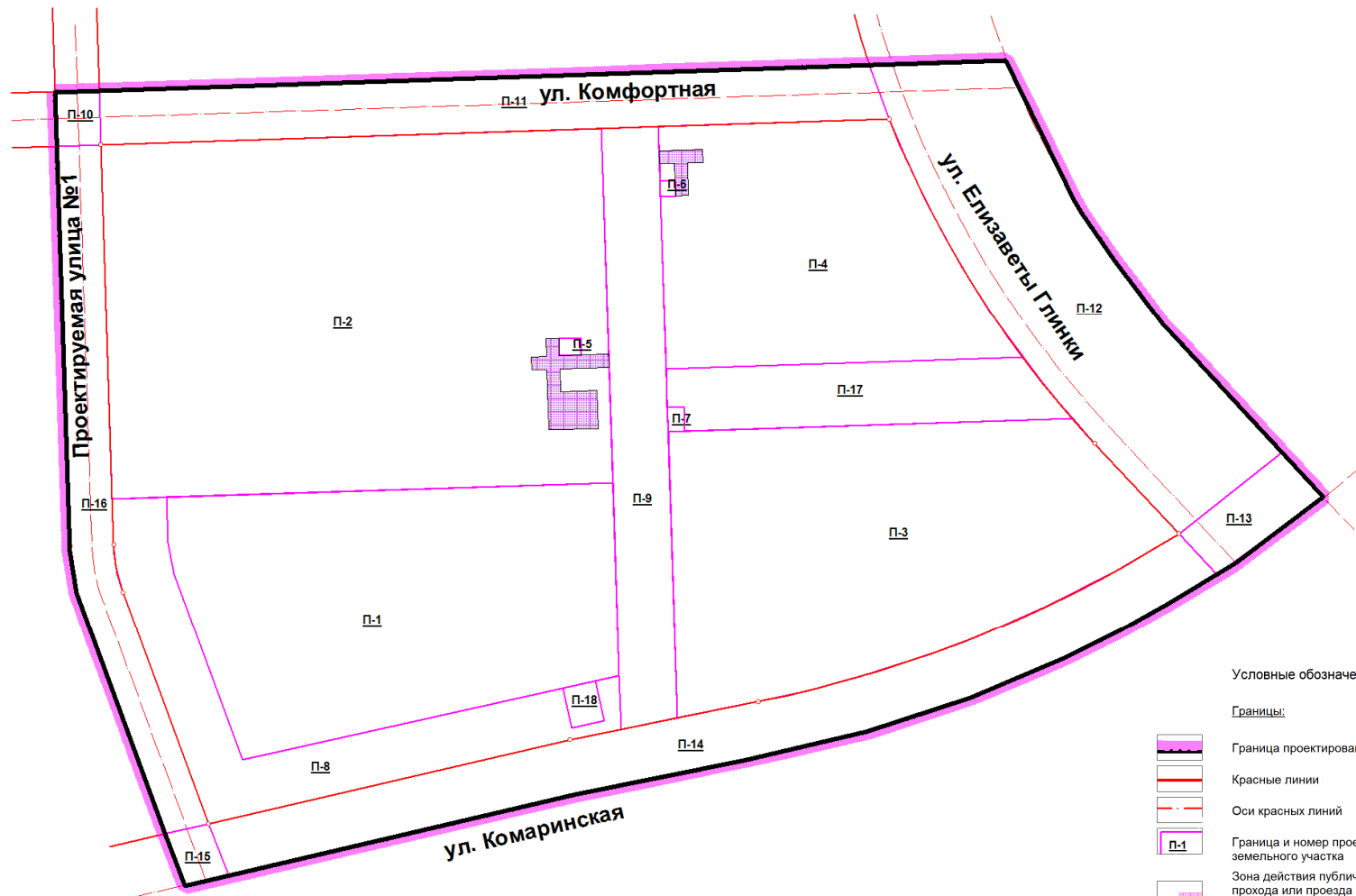
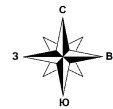
Разбивочный план межевания территории



Ведомость земельных участков

Номер на плане	Назначение участка	Вид разрешенного использования	Площадь кв, м
П-1	Размещение детского сада на 350 мест	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	20641
П-2	Размещение школы на 2200 мест	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	37338
П-3	Размещение сельской врачебной амбулатории мощностью 150 посещений в смену	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	22325
П-4	Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса	Обеспечение занятий спортом в помещениях	14648
П-5	Размещение ТП	Предоставление коммунальных услуг	82
П-6	Размещение ТП	Предоставление коммунальных услуг	48
П-7	Размещение ТП	Предоставление коммунальных услуг	88
П-8	Размещение элементов озеленения	Благоустройство территории	7780
П-9	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	7121
П-10	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	496
П-11	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	8881
П-12	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	14515
П-13	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	1604
П-14	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	11831
П-15	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	509
П-16	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	6456
П-17	Земельный участок общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	4943
П-18	Локальные очистные сооружения с распределительной и аккумулирующими емкостями	Предоставление коммунальных услуг	291
Итого:			159596

План границ публичных сервитутов



Условные обозначения

Границы:

Граница проектирования

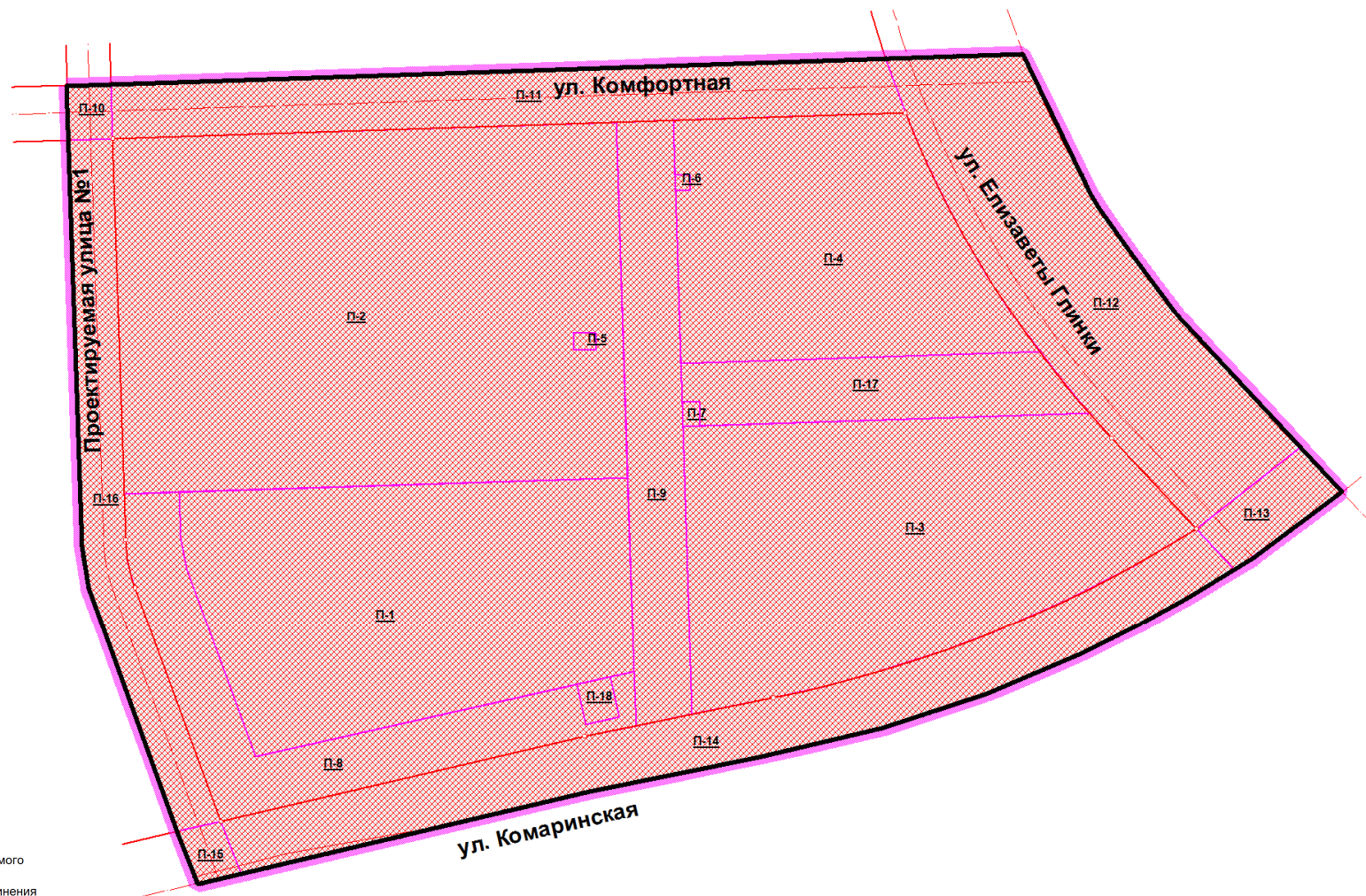
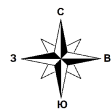
Красные линии

Оси красных линий

Граница и номер проектируемого земельного участка

Зона действия публичных сервитутов для прохода или проезда через земельные участки/ Номер поворотной точки

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 присоединения

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный срок
1	Территория в границах проекта планировки	га	16
1.1	Территория в границах проекта межевания	га	15,96
2	Количество земельных участков, всего, в том числе:	шт.	18
2.1	Земельные участки под размещение дошкольного, начального и среднего общего образования	шт.	2
2.2	Земельные участки под размещение амбулаторно-поликлинического обслуживания	шт.	1
2.3	Земельные участки для обеспечения занятий спортом в помещениях	шт.	1
2.4	Земельные участки для благоустройства территории	шт.	1
2.5	Земельные участки для предоставления коммунальных услуг	шт.	4
2.6	Земельные общего пользования для размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	шт.	9
2.7	Участки присоединения	га	15,9596