

Проект планировки и проект межевания территории
квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина,
Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево"
Октябрьского района городского округа город Уфа
Республики Башкортостан

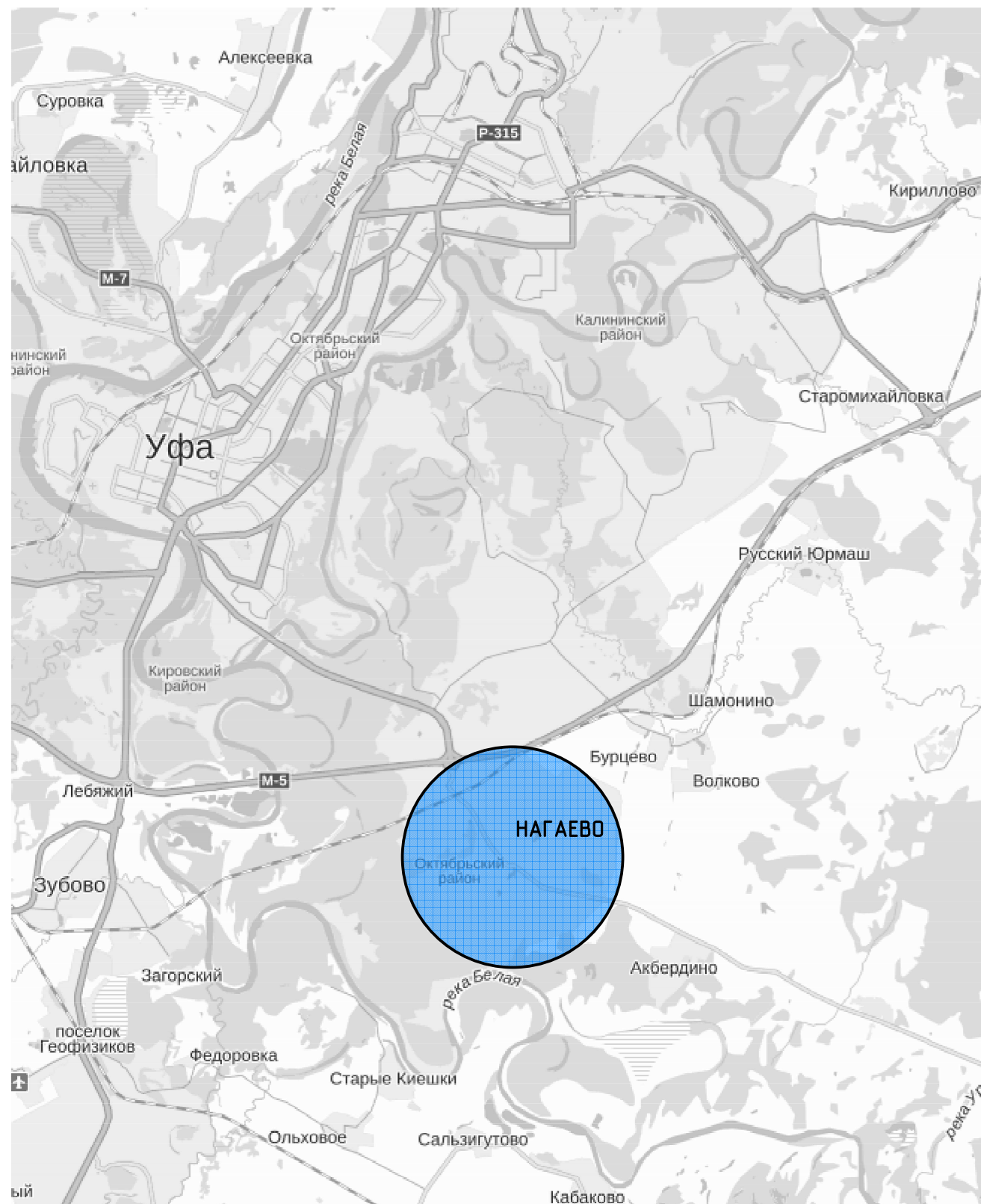
Проектировщик: ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект"

Заказчик: Государственное казенное учреждение
республики Башкортостан Управление малоэтажным
строительством

2015

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема расположения территории жилого района «Нагаево» Октябрьского района в системе городского округа города Уфа Республики Башкортостан



Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, выполнен на основании Распоряжения Правительства Республики Башкортостан № 1192-р от 25.09.2013г., Постановления главы Администрации городского округа город уфа республики Башкортостан № 2715 от 03.06.2013г., № 2716 от 03.06.2013г., № 3913 от 22.07.2013г.; Градостроительного задания №38 от 25.07.2013г., выданного Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект".

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Технико-экономические показатели квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова (Квартала 32Г)

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.;

- Проекта планировки и проекта межевания территории кварталов № 33, 36 в жилом районе «Нагаево» в Октябрьском районе городского округа города Уфа Республики Башкортостан.

- Правила землепользования и застройки городского округа Уфа Республики Башкортостан, выполнены Главархитектурой Администрации городского округа город Уфа РБ, утверждены 22.08.2008 г.

Проектируемая территория расположена в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Планировочная зона: микрорайон «Нагаево».

Территориальная зона:

Квартал, ограниченный улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе «Нагаево» Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

ОД-3 - для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначения, (проектном планировке и межевания переведена в территориальную зону Ж1).

Ориентировочная площадь

Квартал, ограниченный улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе «Нагаево» Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан - 3,70 га.

Инженерно-геологические условия

Проектируемая территория, в соответствии с приложением □Б□ СП 11-105-97, ч. I, относится к II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий.

Опасные физико-геологические процессы: Территория находится в зоне развития покрытого сульфатного и карбонатного классов карста. В соответствии с классификацией СП 11-105-97, ч. II, участок располагается в пределах территории V (относительно устойчивой) категории устойчивости относительно интенсивности образования карстовых провалов.

Современное использование территории

Памятники архитектуры и городские леса на проектируемой территории отсутствуют.

В настоящее время на проектируемой территории располагаются:
 - пастбища;
 - существующие дорожные проезды;
 - существующие подземные и надземные инженерные коммуникации;

Изъятия земель не осуществляется.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения произведён в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа г. Уфа РБ на расчётную численность планировочной структуры 36 человек, с учётом радиусов пешеходной и транспортной доступности.

Планировочные ограничения.

Зоны особого регулирования градостроительной деятельности:

Квартал, ограниченный улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе «Нагаево» Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан входит в зону особого регулирования градостроительной деятельности: ГК-2. Территории крупных общественно-деловых центров городского и районного значений «ОД-3».

Архитектурно-исторический регламент.

Ограничения по архитектурно-историческому регламенту: отсутствуют.

Экологический регламент.

Ограничения по экологическому регламенту: отсутствуют.

Планировочная организация территории

Параметры планируемого строительства.

Архитектурно-планировочная и объёмно-пространственная композиция проектируемой территории продиктована особенностями ситуации, к числу которых относятся следующие факторы:

- расположение участка квартала 32Г в зоне особого регулирования градостроительной деятельности ГК-2;
- целесообразность освоения незастроенной территории;
- корректировка функционального зонирования территории;
- сложившиеся условия транспортной структуры.

Красные линии

Часть красных линий сохраняется согласно ранее разработанному проекту, предоставленному Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Разработаны красные линии для новых внутриквартальных улиц, часть красных линий откорректированы в связи с отступами для коридора инженерных сетей.

Застройка

Проектом предлагается застройка территории в соответствии с требованиями градостроительного регламента к зоне Ж-1.

Во всех кварталах предлагается разместить усадебную застройку индивидуальными 1-этажными жилыми домами с приусадебными участками от 900-1500 кв.м.

Общая численность населения составляет 36 человек.

В процессе освоения проектируемой территории в первую очередь необходимо предусмотреть перевод зоны ОД-3 в Ж-1 в квартале, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе «Нагаево» Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Жилая застройка. Благоустройство.

Проектом предусмотрено необходимое благоустройство жилой застройки. Предложение по благоустройству выполнено на основании расчетов по нормативным требованиям обеспеченности территорий соответствующими проездами, тротуарам.

Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

Система общественно-делового, социального и культурно-бытового обслуживания населения включает объекты районного значения (ежедневного обслуживания) и микрорайонного значения (ежедневного обслуживания). Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан" составляет 46 мест на 1000 человек в детских дошкольных учреждениях и 160 мест на 1000 человек в общеобразовательных школах. Для проектируемых кварталов необходимо 2 места в детских садах которые расположены в пешеходной доступности и 6 мест в общеобразовательной школе проектируемой в кв. 32В, в радиусе действия общеобразовательной школы.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения произведён в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа г. Уфа РБ на расчётную численность планировочной структуры 36 человек, с учётом радиусов пешеходной и транспортной доступности.

Улично-дорожная сеть и транспорт.

Структура улично-дорожной сети принята в соответствии с ранее разработанной проектной документацией и с учетом существующего положения. Внутриквартальные проезды запроектированы с учетом сложившейся улично-дорожной сети территории прилегающей к проектируемой территории.

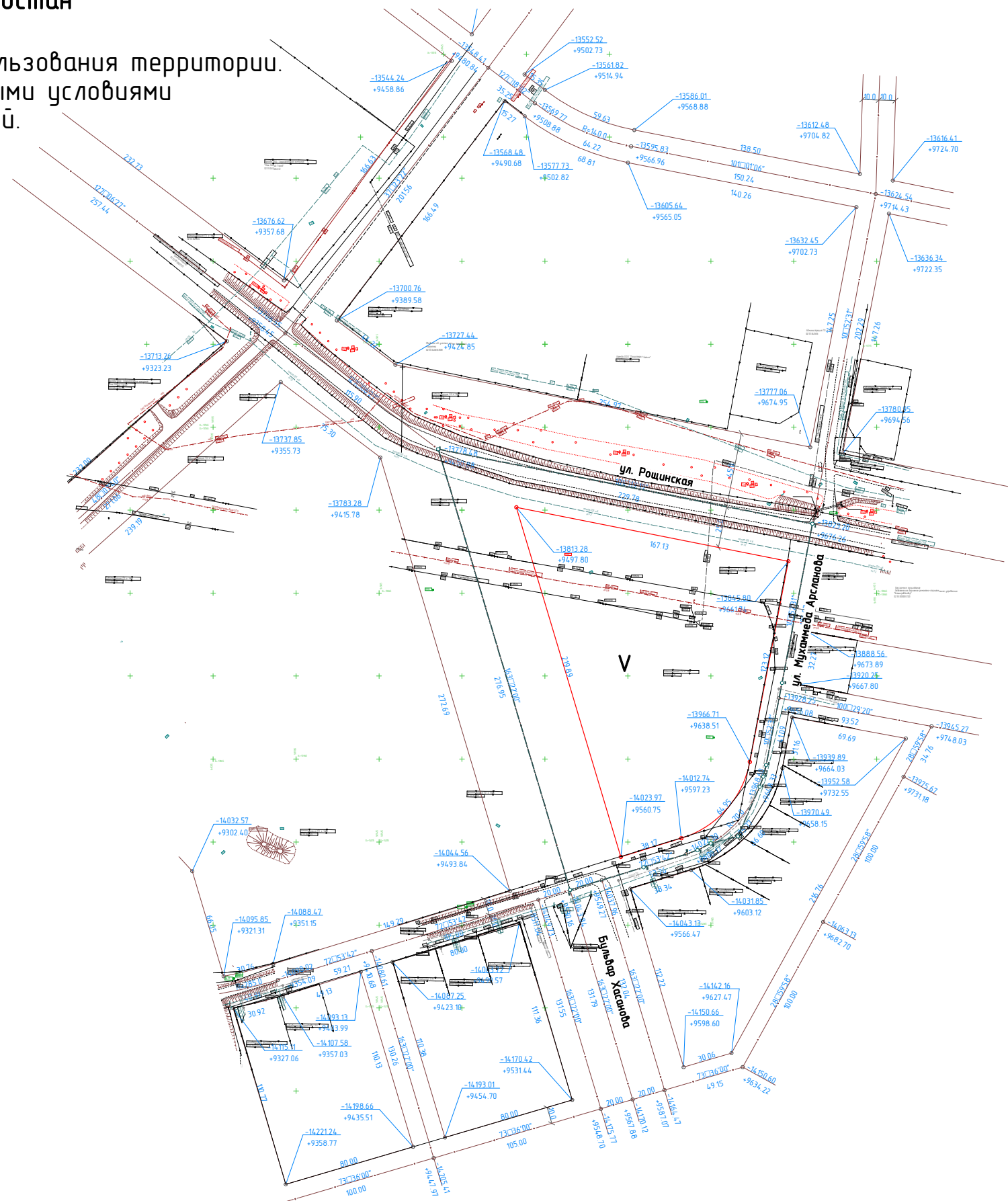
Улицы:

- ул. Рошинская является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения,
- ул. Мухаммеда Арсланова, бульвар Хасанова, - улицы местного значения в жилой застройке.

№ п/п.	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
Территория				
1	Территория в красных линиях квартала, в т.ч.:	га	1,41	
	- территория общего пользования	га	0,17	
	- расчетная территория квартала, в т.ч.:	га	1,24	
	- жилая территория	га	1,24	
	- участки учреждения обслуживания повседневного пользования	га	-	
2	Территория в границах проекта планировки квартала, в т.ч.:	га	3,70	
	- жилая территория, включающая:	га	3,70	
	- участки внеквартального значения	га	-	
	- территория общего пользования	га	0,17	
Население				
3	Расчетная численность населения (при обеспеченности человек/площадь):	м ² /чел.	18	
	- в границах квартала	чел.	36	
Строительный фонд				
4	Общий строительный фонд по кварталу, в том числе в границах проекта	м ²	650	
5	Средняя этажность жилого квартала	этаж	1	
6	Общая площадь домов, в границах проекта, в т.ч.:	м ²	650	
7	Количество домов жилого квартала	шт	9	
Плотность застройки				
8	Плотность строительного фонда по кварталу, в т.ч.:			
	- Нормативная	м ² /га	21,81	
	- Проектная	м ² /га	21,81	
9	Плотность жилого фонда по кварталу, в т.ч.:	м ² /га	21,81	
10	- Количество участков в том числе	шт	10	
	- Количество жилых участков	шт	9	

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан





Схема современного использования территории.
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.



Координаты поворотных точек границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" согласно Градостроительного задания №38 от 28.08.2013 г.

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	-13778,25	9450,65
2	-14043,84	9530,16
3	-14030,20	9574,50
4	-14022,30	9600,17
5	-14019,82	9606,95
6	-14015,81	9614,94
7	-14011,60	9621,31
8	-13981,72	9644,45
9	-13975,62	9646,60
10	-13968,60	9648,33
11	-13919,13	9657,91
12	-13823,20	9676,26

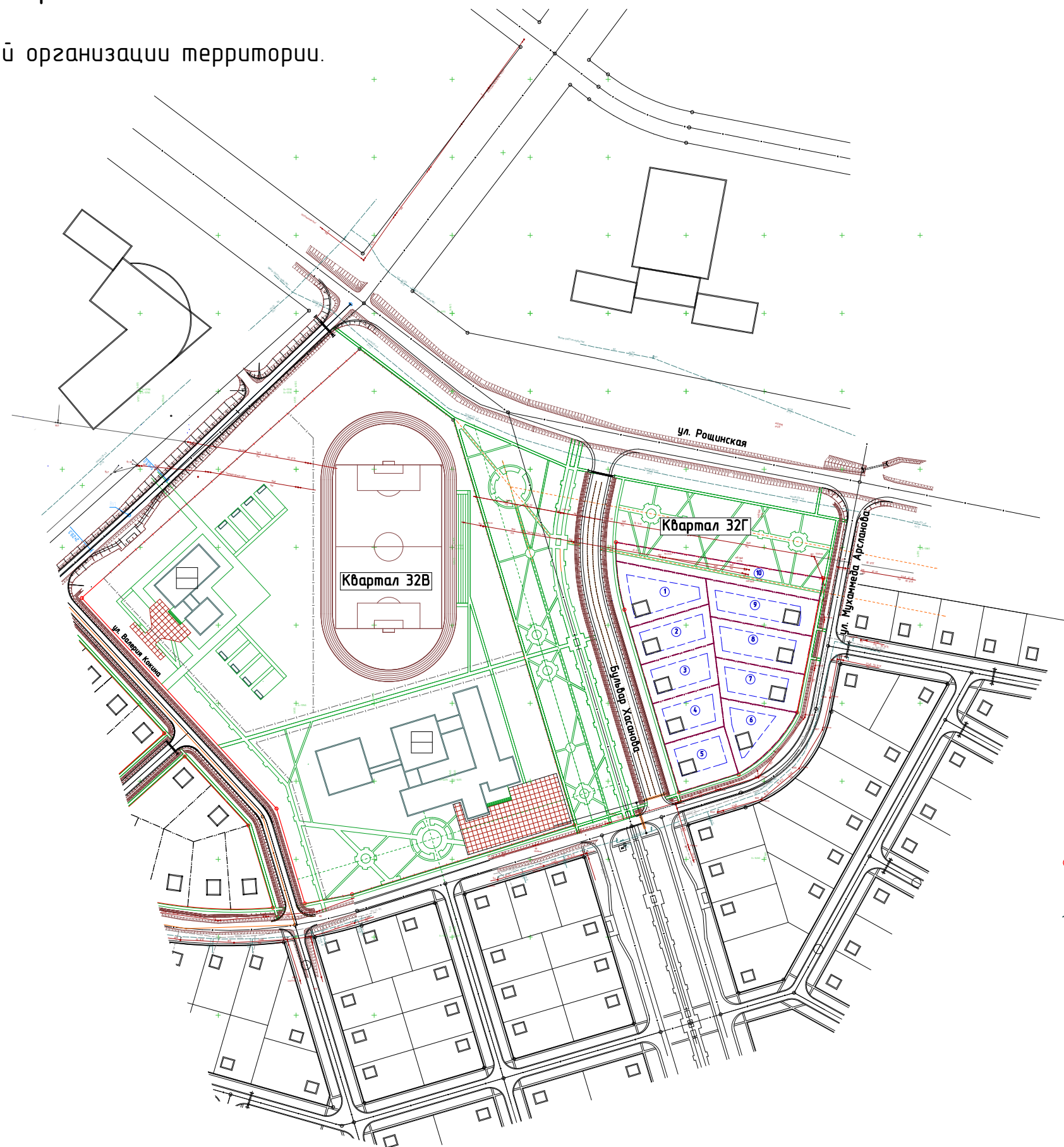
Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - категория районирования по карстам






Проектируемые кварталы расположены на землях, находящихся в собственности РБ и Администрации ГО г. Уфа на свободной от застройки территории и объектов культурного наследия на данной территории нет. Зон с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема планировочной организации территории.

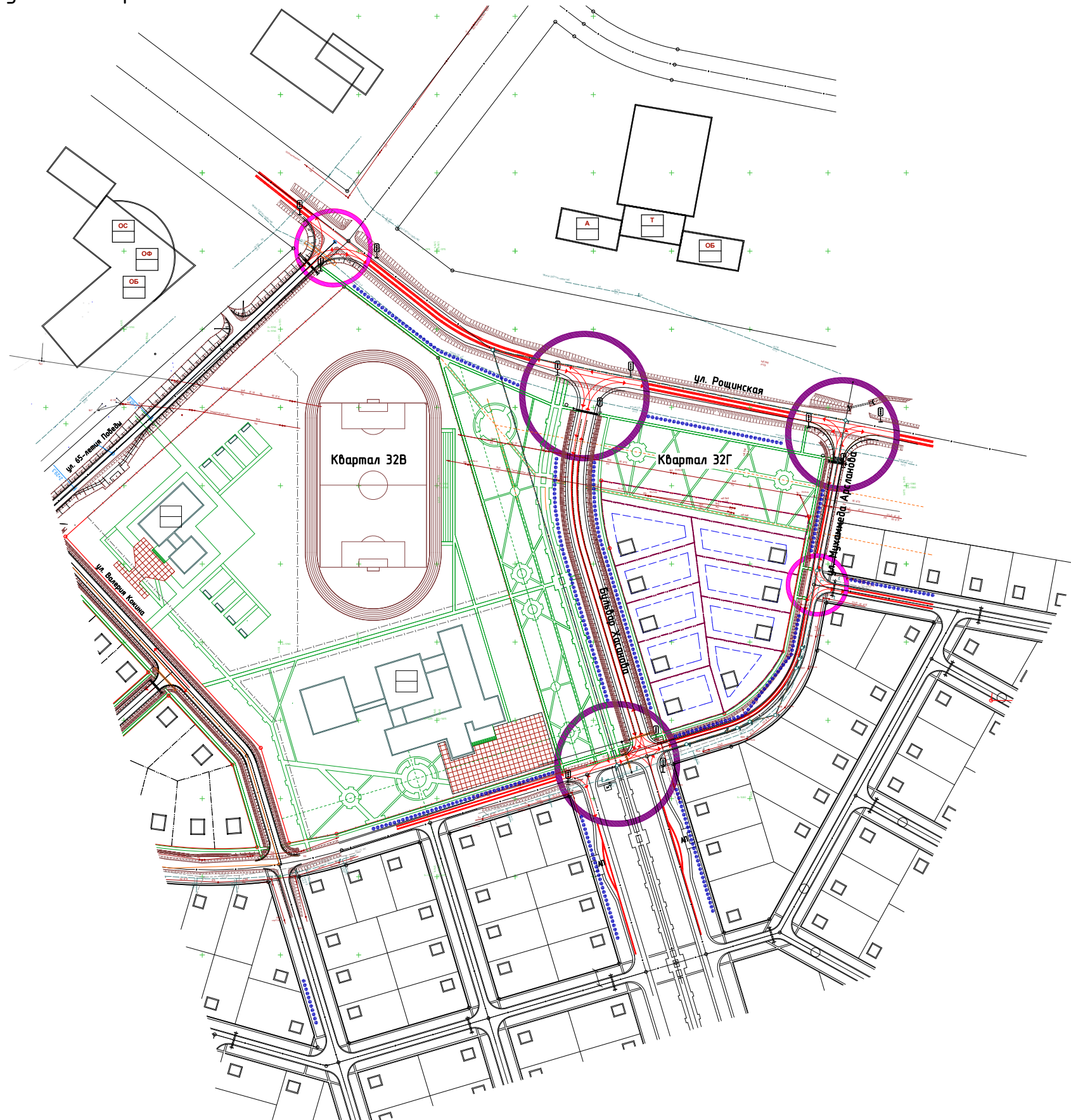


Условные обозначения:


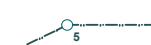







-  - красные линии
-  - границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - зоны допустимого размещения жилых зданий
-  - границы зон планировочных ограничений

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта

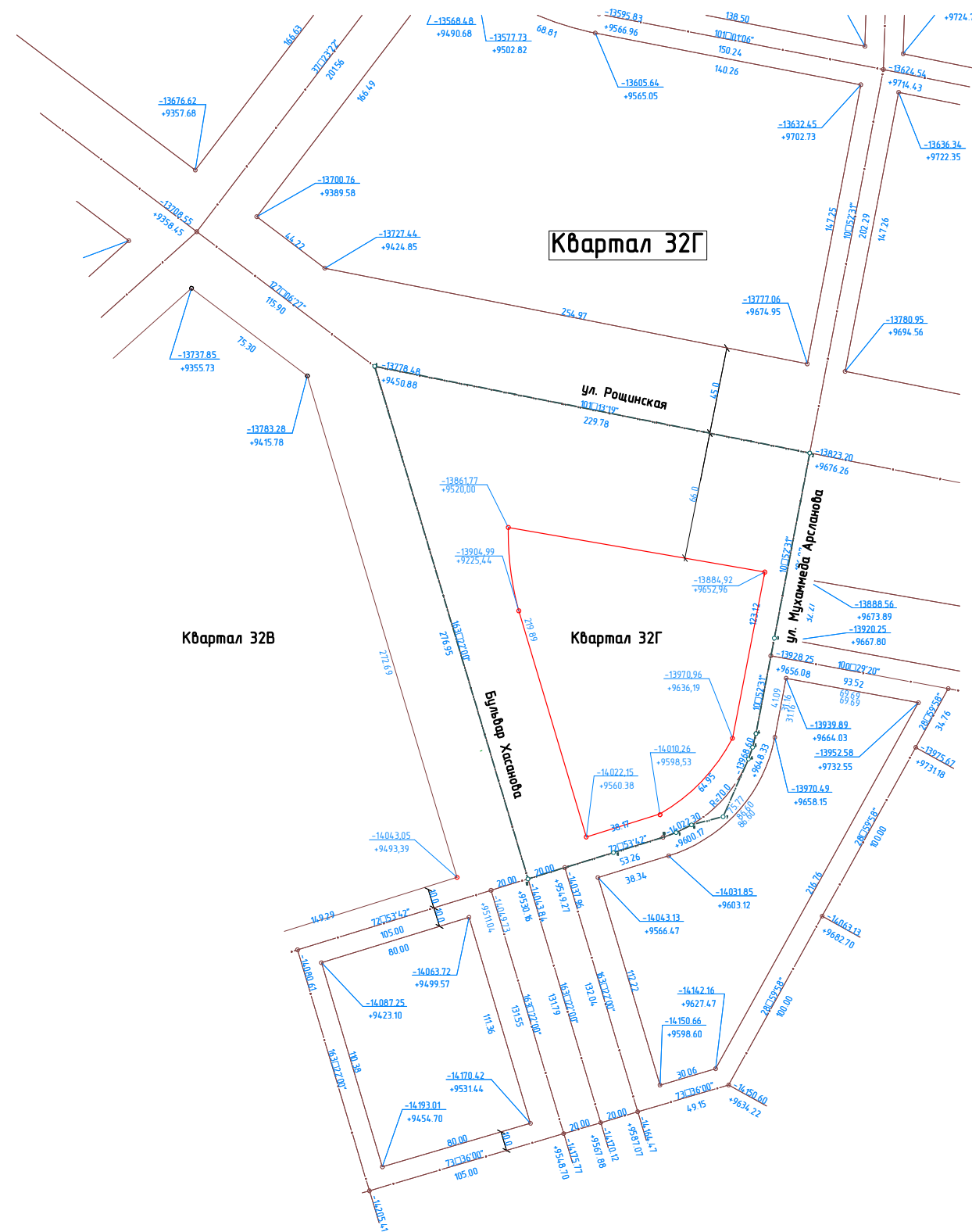


Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - магистральные улицы общегородского и районного значения регулируемого движения
-  - улицы местного значения в жилой застройке
-  - основные направления пешеходного движения
-  - регулируемый перекресток
-  - саморегулируемый перекресток
-  - АП - Остановочный пункт общественного транспорта

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан



Разбивочный чертеж красных линий.



Примечания:

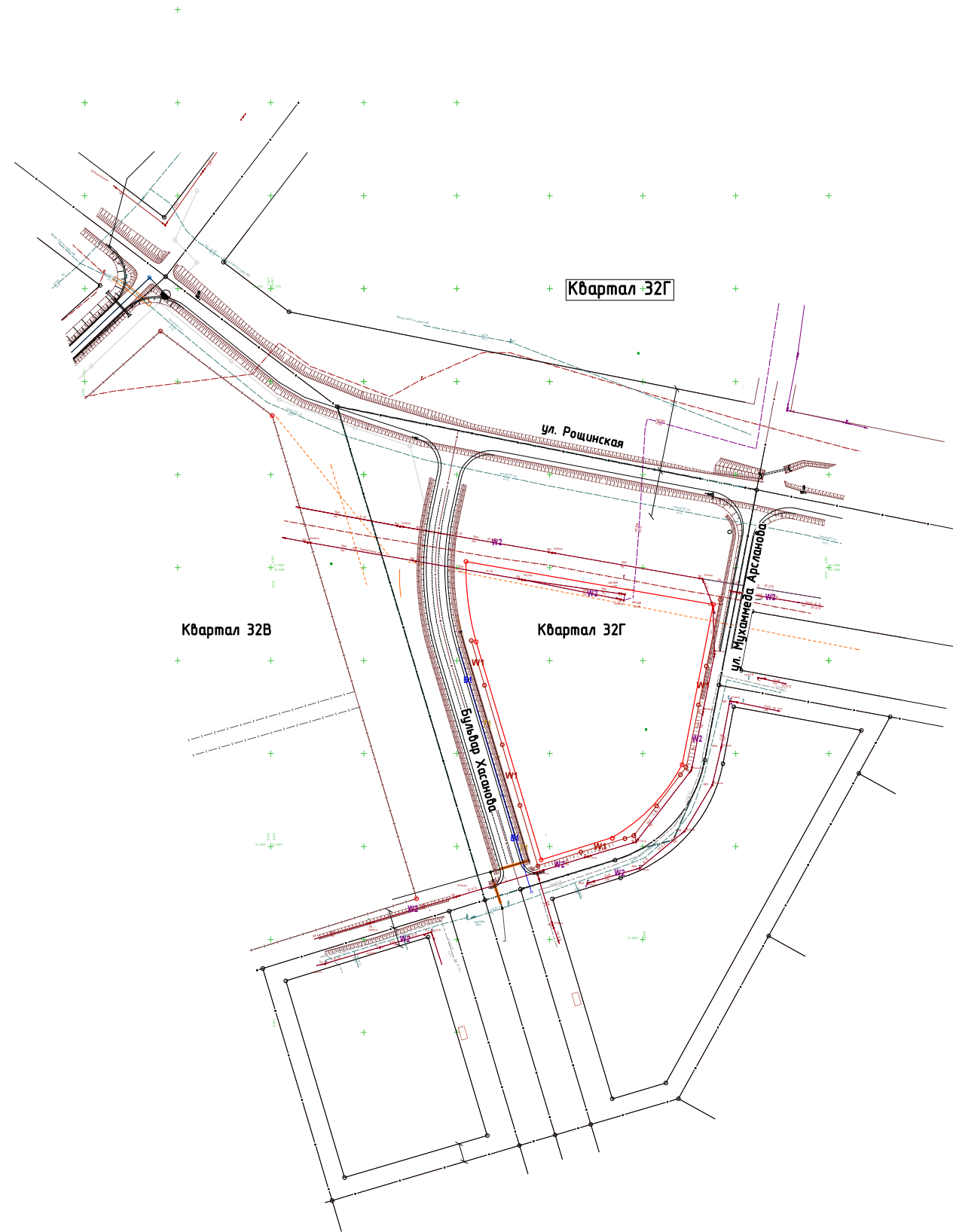
1. Проект планировки и проект межевания территории квартала 37, ограниченного с северо-запада существующей автодорогой, улицами 65-летия Победы, Отечественной, в жилом районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, выполнен на основании:
 - топосъемки в М 1:500, выполненной ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект" 16.04.2011 г.
2. Красные линии, ограничивающие кварталы, выданы Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 21.04.2014 г.
3. Данный лист см. совместно с листом 5.
4. Вместимость школы и детского сада указана с учетом количества жителей проектируемых кварталов.

Условные обозначения:










-  - красные линии
-  - границы территории кварталов квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Сводный план сетей.



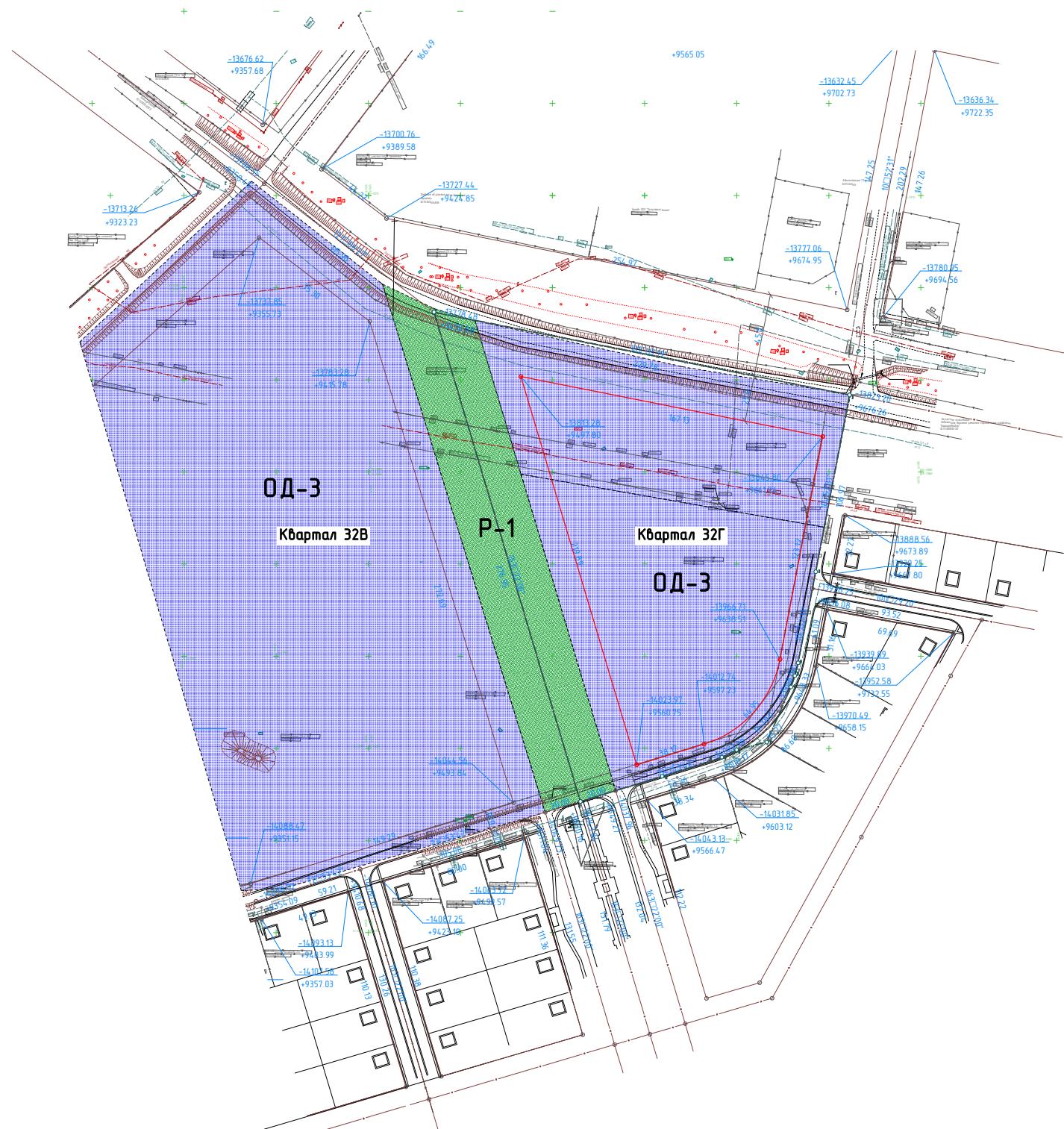
Условные обозначения:

-  - Границы проектирования квартала
-  - Красные линии
-  - Оси красных линий
-  - Линии регулирования застройки
-  - Линия электропередачи
-  - Линия электропередачи (Высоковольтные)
-  - Линия водоснабжения
-  - Линия газоснабжения
-  - Воздушная линия связи

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема территориальных зон градостроительного регламента.

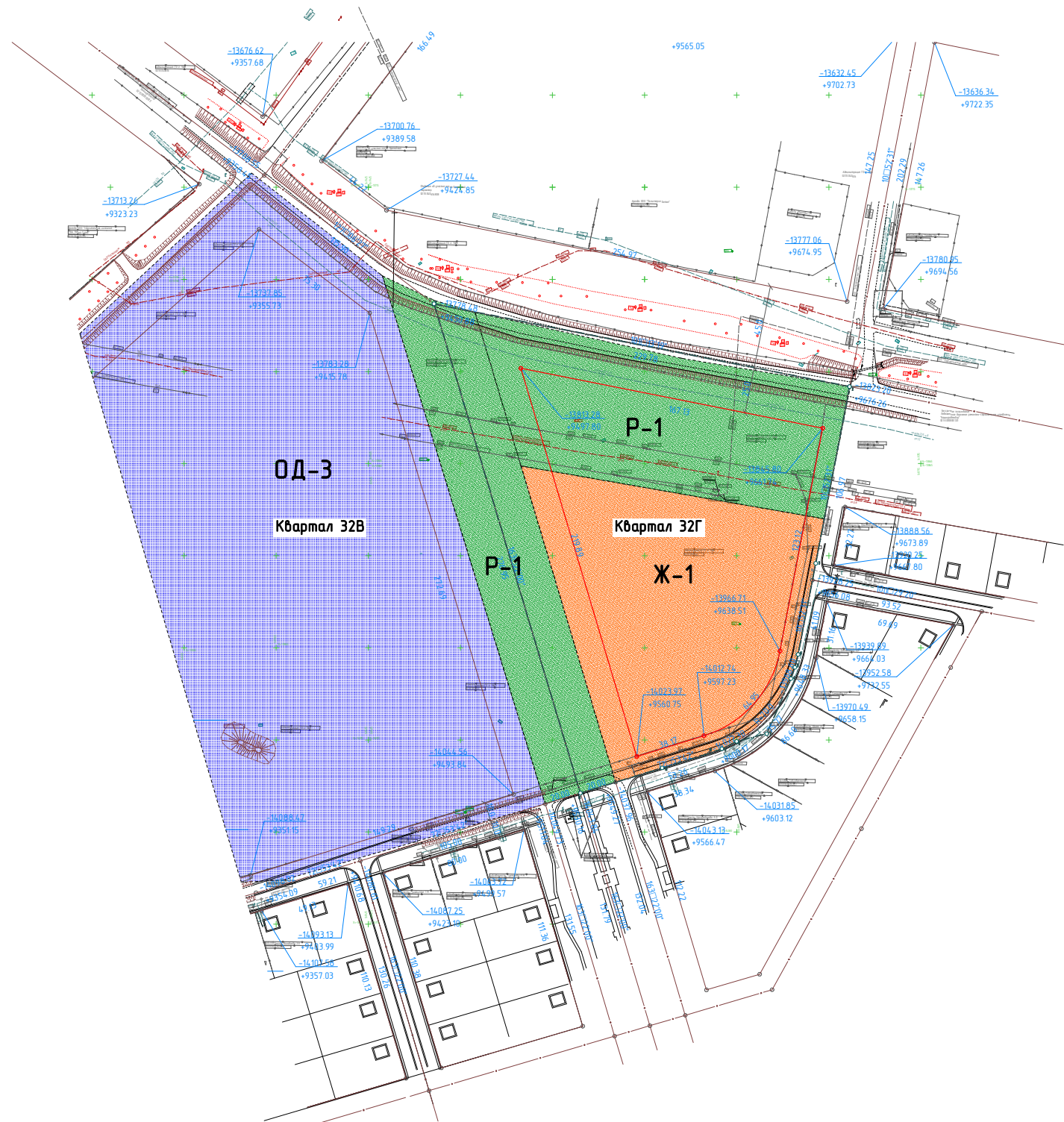
Существующие территориальные зоны







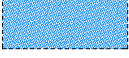

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема территориальных зон градостроительного регламента.

Предлагаемые территориальные зоны



Условные обозначения:

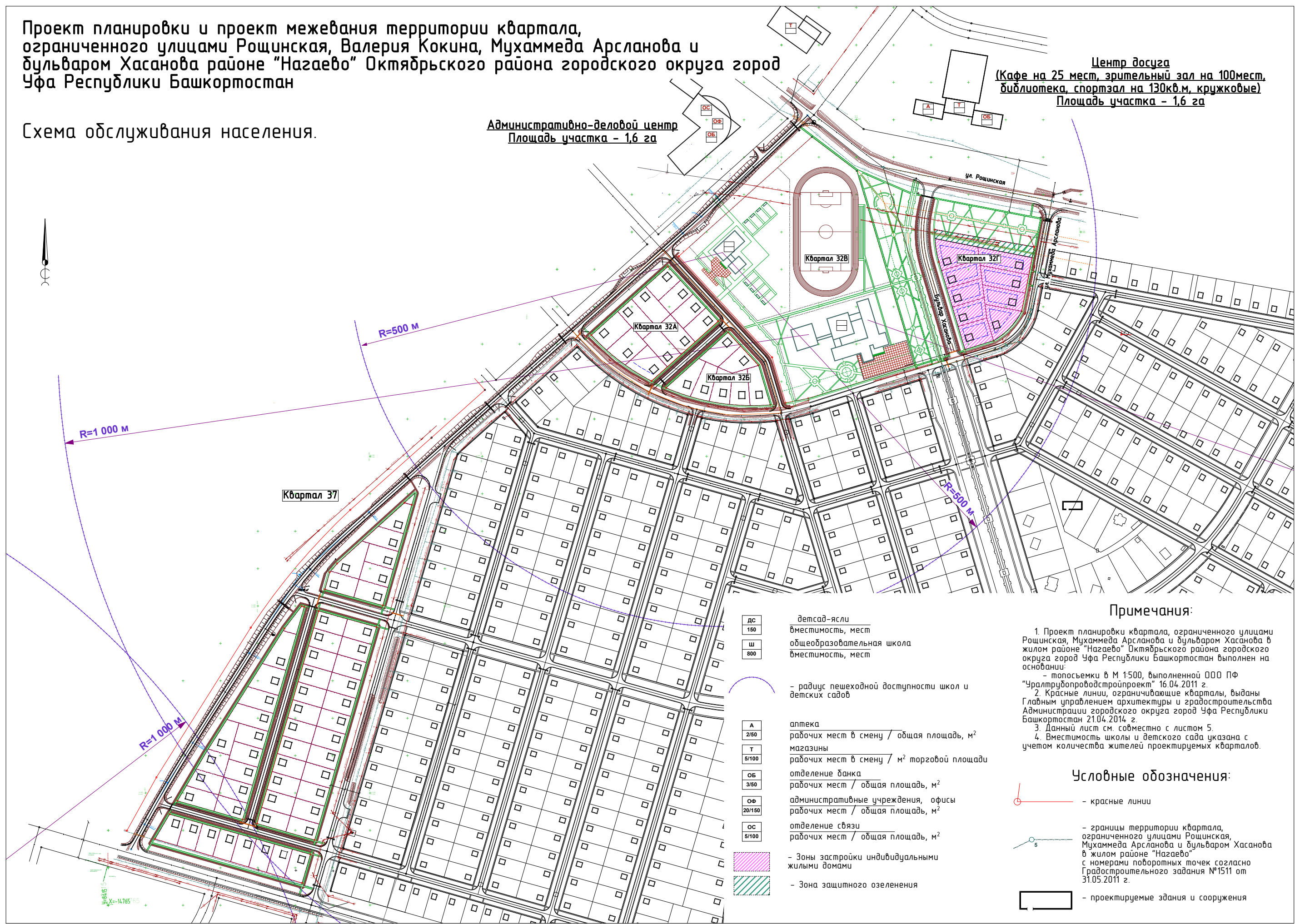
-  - красные линии
-  - границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - предлагаемая территориальная зона Ж-1
-  - существующая территориальная зона ОД-3
-  - существующая территориальная зона P-2

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема обслуживания населения.

Центр досуга
(Кафе на 25 мест, зрительный зал на 100 мест, библиотека, спортзал на 130 кв.м, кружковые)
Площадь участка - 1,6 га

Административно-деловой центр
Площадь участка - 1,6 га



ДС 150	детсад-ясли вместимость, мест
Ш 800	общеобразовательная школа вместимость, мест
- радиус пешеходной доступности школ и детских садов	
А 2/50	аптека рабочих мест в смену / общая площадь, м ²
Т 5/100	магазины рабочих мест в смену / м ² торговой площади
ОБ 3/50	отделение банка рабочих мест / общая площадь, м ²
ОФ 20/150	административные учреждения, офисы рабочих мест / общая площадь, м ²
ОС 5/100	отделение связи рабочих мест / общая площадь, м ²
	- Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
	- Зона защитного озеленения

Примечания:

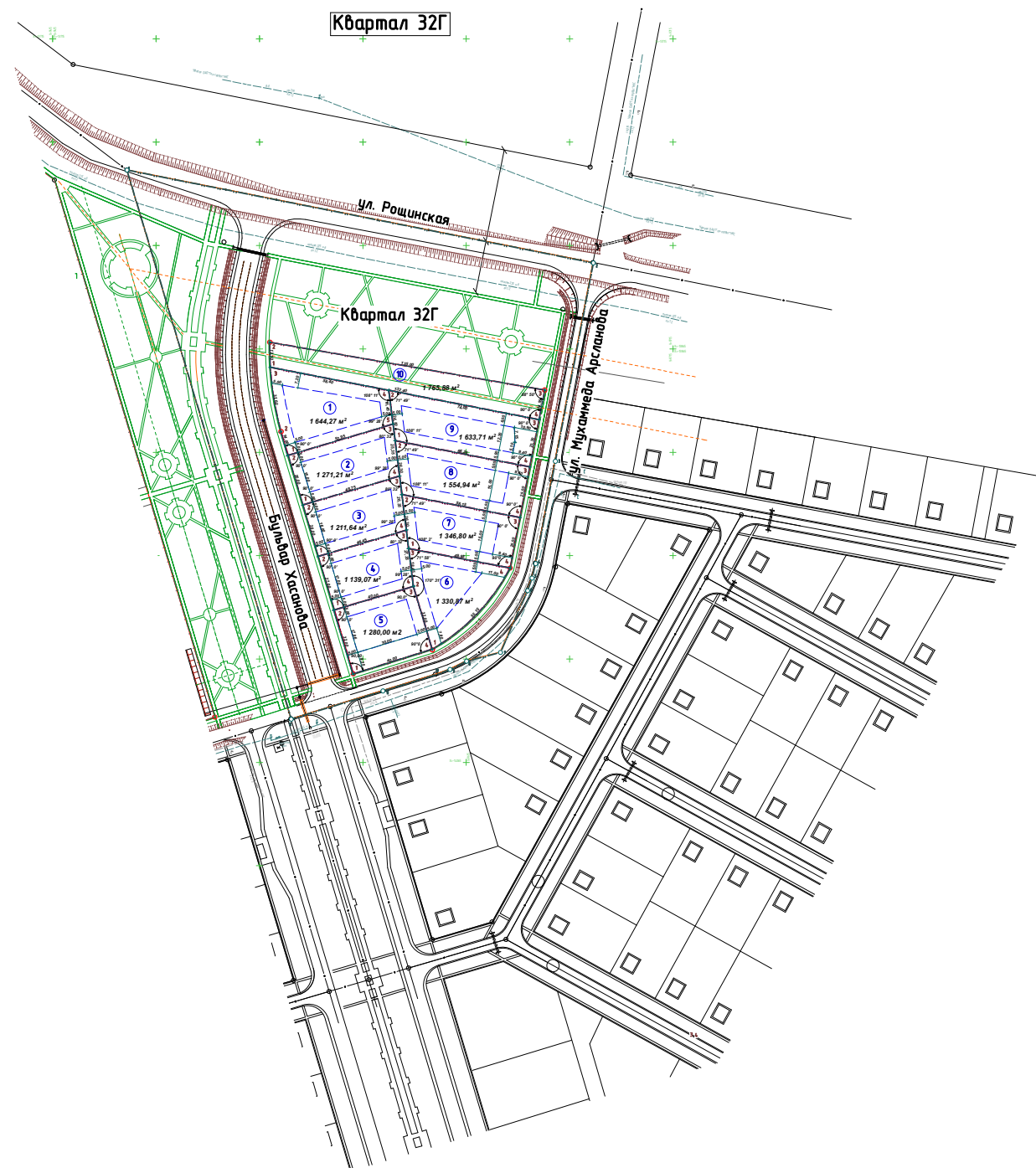
1. Проект планировки квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан выполнен на основании:
 - топосъемки в М 1:500, выполненной ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект" 16.04.2011 г.
2. Красные линии, ограничивающие кварталы, выданы Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 21.04.2014 г.
3. Данный лист см. совместно с листом 5.
4. Вместимость школы и детского сада указана с учетом количества жителей проектируемых кварталов.

Условные обозначения:

- красные линии
- границы территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
- проектируемые здания и сооружения

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Разбивочный план межевания территории.





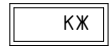






Экспликация формируемых земельных участков зданий и сооружений квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" (Квартал 32Г) согласно Градостроительного задания №38 от 28.08.2013 г.

№ участка, № здания или сооруж.	Наименование здания или сооружения	Площадь формируемого участка, м²	Виды разрешенного использования
1	Жилой дом	1 644,27	см. примеч. 3
2	Жилой дом	1 271,21	-/-
3	Жилой дом	1 211,64	-/-
4	Жилой дом	1 139,07	-/-
5	Жилой дом	1 280,00	-/-
6	Жилой дом	1 330,87	-/-
7	Жилой дом	1 346,80	-/-
8	Жилой дом	1 554,94	-/-
9	Жилой дом	1 633,71	-/-
10	Территория общего пользования	1 765,88	-/-

Примечания:

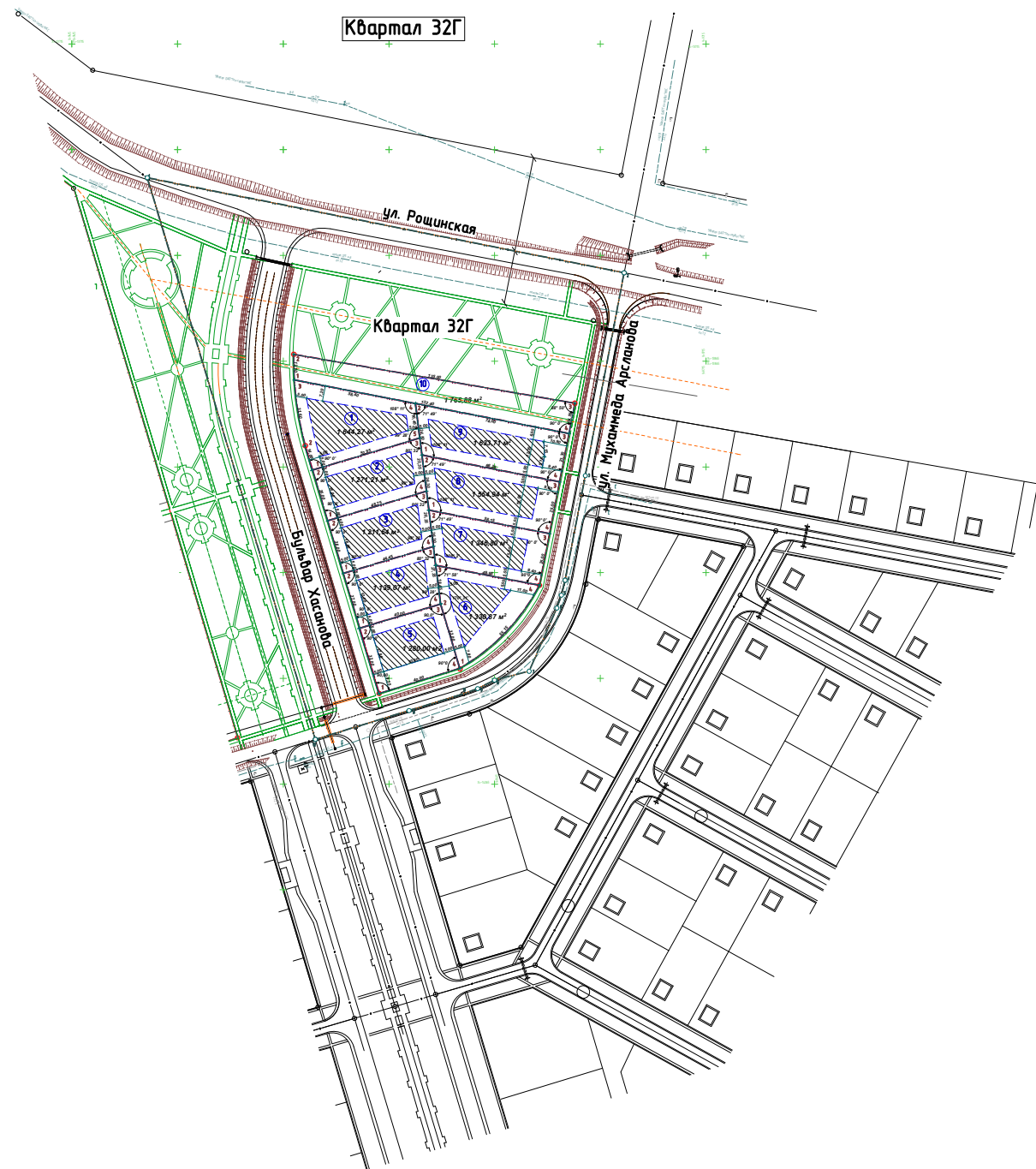
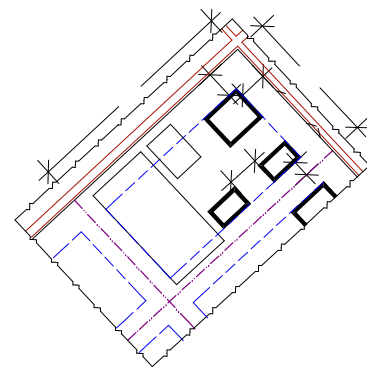
1. Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" (Квартал 32Г) Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, выполнен на основании:
 - топосъемки в М 1500, выполненной ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект" 16.04.2011 г.
2. Красные линии, ограничивающие кварталы, выданы Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 21.04.2014 г.
3. Вид разрешенного использования для участков с 1-9 - Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью, коттеджи.
4. Вид разрешенного использования для участка 10 - Зоны зеленых насаждений ограниченного пользования: озеленение специального назначения санитарно-защитные зоны.

Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - границы территории кварталов квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - перспективное строительство
-  - зоны допустимого размещения жилых зданий (линии отступа от красных линий, в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений)
-  - границы застроенных земельных участков
-  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и предназначенных для строительства
-  - границы земельных участков, предназначенных для размещения капитального строительства местного значения
-  - номер земельного участка

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема градостроительных планов земельных участков.





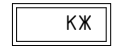






Экспликация формируемых земельных участков зданий и сооружений квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" (Квартал 32Г) согласно Градостроительного задания №38 от 28.08.2013 г.

№ участка, № здания или сооруж.	Наименование здания или сооружения	Площадь формируемого участка, м²	Виды разрешенного использования
1	Жилой дом	1 644,27	см. примеч. 3
2	Жилой дом	1 271,21	-/-
3	Жилой дом	1 211,64	-/-
4	Жилой дом	1 139,07	-/-
5	Жилой дом	1 280,00	-/-
6	Жилой дом	1 330,87	-/-
7	Жилой дом	1 346,80	-/-
8	Жилой дом	1 554,94	-/-
9	Жилой дом	1 633,71	-/-
10	Территория общего пользования	1 765,88	-/-

Примечания:

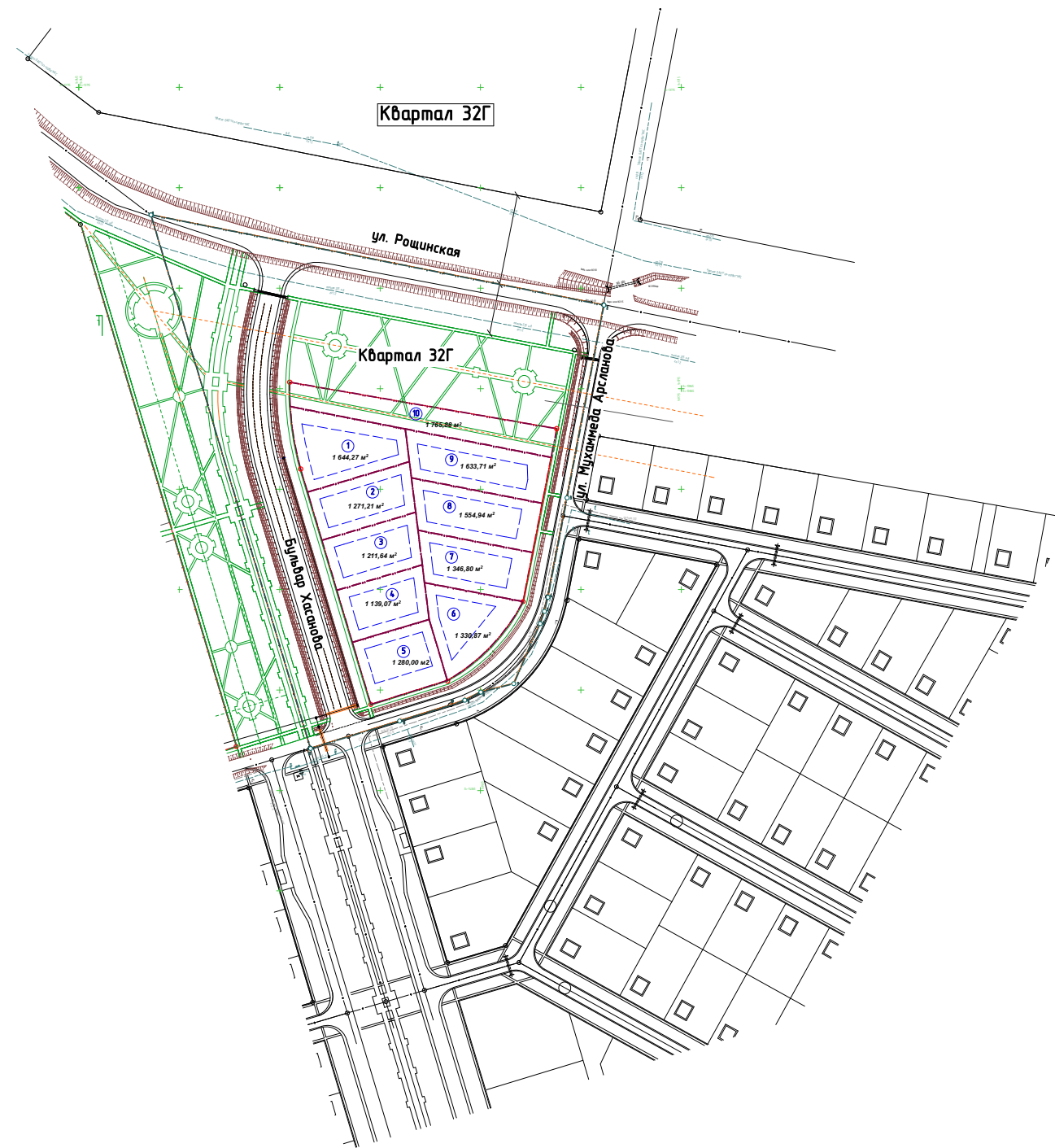
1. Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" (Квартал 32Г) Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, выполнен на основании:
 - топосъемки в М 1:500, выполненной ООО ПФ "Уралтрубопроводстройпроект" 16.04.2011 г.
2. Красные линии, ограничивающие кварталы, выданы Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан 21.04.2014 г.
3. Вид разрешенного использования для участков с 1-9 - Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью, коттеджи.
4. Вид разрешенного использования для участка 10 - Зоны зеленых насаждений ограниченного пользования: озеленение специального назначения санитарно-защитные зоны.

Условные обозначения:



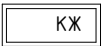


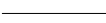

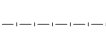


-  - красные линии
-  - границы территории кварталов квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - перспективное строительство
-  - зоны допустимого размещения жилых зданий (линии отступа от красных линий, в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений)
-  - границы застроенных земельных участков
-  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и предназначенных для строительства
-  - границы земельных участков, предназначенных для размещения капитального строительства местного значения
-  - номер земельного участка

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Рошинская, Валерия Кокина, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова районе "Нагаево" Октябрьского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Схема зон действия публичных сервитутов.



Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - границы территории кварталов квартала, ограниченного улицами Рошинская, Мухаммеда Арсланова и бульваром Хасанова в жилом районе "Нагаево" с номерами поворотных точек согласно Градостроительного задания №1511 от 31.05.2011 г.
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - перспективное строительство
-  - зоны допустимого размещения жилых зданий (линии отступа от красных линий, в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений)
-  - границы застроенных земельных участков
-  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и предназначенных для строительства
-  - границы земельных участков, предназначенных для размещения капитального строительства местного значения
-  - публичные сервитуты (отсутствуют)
-  - номер земельного участка