



КАРАР

«29» ИЮНЬ 2023 й № 1104

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«29» ИЮНЯ 2023 г

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

В соответствии с требованиями статей 41, 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28.09.2022 г. № 18/5, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 08.04.2022 г. № 144 «Об особенностях градостроительной деятельности в Республике Башкортостан в 2022 и 2023 годах», на основании обращения Общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АСИ-7» (вх.№ 01-02-12273/11 от 18.10.2022 г.), градостроительного задания от 14.04.2022 г. № 20, заключения Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (№ 7-6959/ПР от 06.06.2023 г.), с целью обеспечения устойчивого развития территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, площадью 4,52 га в составе:

1.1. Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий, согласно приложению № 1;

1.2. Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,

сохраняемых и планируемых к размещению объектов капитального строительства; экспликация зданий и сооружений, согласно приложениям № 2, № 2.1;

1.3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, согласно приложению № 3;

1.4. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, согласно приложению № 4.

2. Утвердить проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, площадью 4,52 га в составе:

2.1. Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры, утвержденных красных линий в составе проекта планировки, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков; ведомость земельных участков, согласно приложениям № 5, № 5,1;

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, видах разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, согласно приложению № 6;

2.3. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, согласно приложению № 7.

2.4. Проектом межевания территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан:

- резервирование и (или) изъятие для государственных или

Приложение № 1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06.2023 г.

Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий

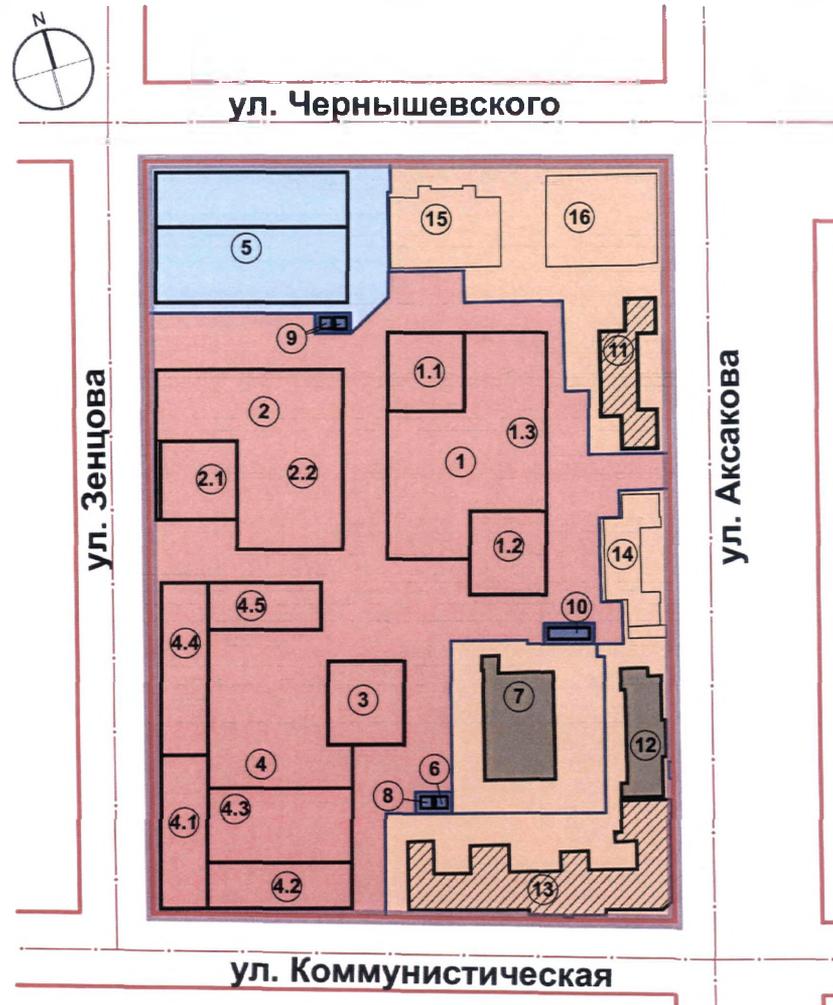


Условные обозначения

-  Граница проектирования/граница существующих/планируемых элементов планировочной структуры
-  Красные линии
-  Оси улиц

Приложение № 2
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, сохраняемых и планируемых к размещению объектов капитального строительства



Условные обозначения

- Граница проектирования/граница существующих/планируемых элементов планировочной структуры
- Красные линии
- Оси улиц
- Существующие здания
- Реконструируемые здания и сооружения
- Проектируемые здания
- Здания реставрации и приспособления
- Номер здания по экспликации

Граница зон планируемого размещения объектов жилого назначения:

- Территория жилой застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и общественно-делового назначения:
- Территория общественно-административной застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения:
- Территория объектов транспортной инфраструктуры
- Территория коммунальных и инженерных объектов

Приложение № 2.1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Экспликация зданий и сооружений

Номер по экспли- кации (литер)		Наименование и обозначение
1	2	
1	1.1	Проектируемый 31-этажный многоквартирный жилой дом Литер 1 Секция 1 со встроенными помещениями общественного назначения
	1.2	Проектируемый 31-этажный многоквартирный жилой дом Литер 1 Секция 2 со встроенными помещениями общественного назначения
	1.3	Проектируемая встроенно-пристроенная подземная парковка на 192 маш/мест
2	2.1	Проектируемый 31-этажный многоквартирный жилой дом Литер 2 Секция 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
	2.2	Проектируемая встроенно-пристроенная подземная парковка на 99 маш/мест
3		Проектируемый 31-этажный многоквартирный жилой дом Литер 3 со встроенными помещениями общественного назначения
4	4.1	Проектируемый 8-этажный многоквартирный жилой дом Литер 4 Секция 1 со встроенными помещениями общественного назначения
	4.2	Проектируемый 8-этажный многоквартирный жилой дом Литер 4 Секция 2 со встроенными помещениями общественного назначения
	4.3	Проектируемая встроенно-пристроенная подземная парковка на 84 маш/мест
	4.4	Проектируемый дошкольный образовательный центр на 140 мест
	4.5	Проектируемый фитнес-центр с эксплуатируемой кровлей
5		Проектируемая многоуровневая парковка на 499 м/м со встроенными помещениями общественно-торгового назначения
6		Проектируемая ТП

Номер по экспли- кации (литер)	Наименование и обозначение
1	2
7	Административное здание (реконструкция)
8	Проектируемая ТП
9	Проектируемая ТП (2 шт.)
10	Проектируемая РП-ТП
11	Административное здание (реставрация и приспособление)
12	Административное здание (реконструкция)
13	Административное здание (реставрация и приспособление)
14	Существующее административное здание
15	Существующее административное здание
16	Существующее административное здание

Приложение № 3
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

1. Основание для разработки проекта.

Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, разработаны на основании градостроительного задания № 20 от 14.04.2022 г. на разработку проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченного улицами Коммунистическая, Зенцова, Чернышевского, Аксакова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

2. Современное использование территории.

В настоящее время на территории квартала расположены объекты коммунально-производственного и общественного назначения.

- АО «Башкирское производственное объединение «Прогресс»;
- административные здания по улицам Чернышевского, Аксакова, Коммунистическая;
- производственные и хозяйственные корпуса и постройки, ТП, металлические гаражи, малоценные хозяйственные постройки.

Жилая застройка отсутствует. На территории квартала имеются действующие и недействующие инженерные сети, зелёные насаждения.

В квартале располагаются следующие объекты культурного наследия:

- «Училище женское второе» (ул. Коммунистическая, д. 23);
- «Общежитие Башкирского государственного педагогического института имени Тимерязева» (ул. Аксакова, д. 73).

3. Определение параметров планируемого строительства.

Проектом предусмотрено:

- сохранение красных линий;
- реставрация и изменение назначения объектов культурного наследия (Литер 11, 13) под административно-общественные функции;
- снос недействующих производственных и административно-производственных, хозяйственных корпусов общей площадью 40905,31 кв.м с размещением на их месте многофункционального жилого комплекса, состоящего из группы многоэтажных одно- и многосекционных жилых домов (Литер 1;2;3;4) со встроенно-пристроенными подземными парковками и помещениями общественного и делового назначения, фитнес-центром (Литер 4.5) с эксплуатируемой кровлей для размещения детских площадок (для Литера 4.4) и дошкольным образовательным центром на 140 мест (Литер 4.4); отдельно стоящей многоуровневой парковки на 499 маш/мест со встроенными помещениями общественно-торгового назначения (Литер 5);
- реконструкция существующего здания (Литер 12) под общественно-административное использование;
- реконструкция существующего здания (Литер 7) под общественно-административное использование.

Расчетная численность населения квартала составляет 2318 человек.

Площадь жилищного фонда проектируемой застройки – 69540, 0 кв.м.

4. Система социального обслуживания.

Потребность населения в объектах обслуживания планируется обеспечить за счёт предприятий и учреждений обслуживания в проектируемых, реконструируемых и реставрируемых общественных объектах.

Для обеспечения жителей проектируемой территории в количестве 2318 человек требуется 140 мест в дошкольном образовательном учреждении и 371 место в общеобразовательной школе.

Потребность населения в местах в дошкольных учреждениях планируется обеспечить за счёт строительства дошкольного образовательного центра на 140 мест (Литер 4.4) в юго-западной части проектируемого квартала.

Потребность населения в местах в общеобразовательных учреждениях обеспечивается за счет мест в МАОУ «Башкирский Лицей №2» и МАОУ «Гимназия №91» по согласованию с Управлением образования Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

5. Система транспортного обслуживания и пешеходного движения.

Проектируемый квартал имеет сложившиеся транспортные связи, ограничен улицами: улица Аксакова – магистральная улица общегородского значения 3-го класса регулируемого движения; улица Коммунистическая – магистральная улица районного значения, улицы Зенцова, Чернышевского – улицы местного значения.

Для движения пешеходов вдоль улиц на территории проектирования предусмотрены тротуары. Пересечение пешеходов проезжей части организовано на перекрестках со светофорным регулированием.

Вся территория проектирования находится в пределах 500-метрового радиуса доступности существующих остановочных пунктов общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены по улицам Аксакова и Коммунистической.

Движение общественного транспорта осуществляется по улицам Коммунистическая и Аксакова, по улице Аксакова осуществляется движение трамвая.

Территория внутри квартала обеспечена проездами и тротуарами ко всем жилым и общественным зданиям, соответствующими противопожарным требованиям; отсутствует сквозное движение автомобилей через жилые территории.

Для обеспечения парковочными местами на территории проектирования по расчету требуется всего 938 маш/мест, в том числе 809 маш/мест для хранения автомобилей жителей квартала и 129 маш/мест на гостевых стоянках.

Проектом предусмотрено размещение всего 939 маш/мест, в том числе 65 маш/мест на открытых парковках, 874 маш/мест на закрытых парковках, в том числе 375 маш/мест в подземных автостоянках.

Проектом предусмотрено двойное использование автостоянок в проектируемом многоуровневом паркинге (литер 5) и открытых автостоянок временного хранения автомобилей: в дневное время – для обслуживания предприятий обслуживания, в вечернее и ночное время – для жителей квартала.

Для организации хранения автотранспорта жителей квартала предусмотрены подземные парковки Литеры 1.3, 2.2, 4.3, отдельно стоящая многоуровневая парковка Литер 5.

6. Обеспечение условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

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

На участках пути движения посетителей с проездами для транспорта на дорогах предусмотрено устройство ограничительной разметки пешеходных

путей движения. Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, совмещены с учетом требований к параметрам путей движения.

При выполнении благоустройства, в том числе сопряжения тротуаров и внутриквартальных проездов, необходимо руководствоваться нормативными требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 136.13330.2012 «Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения».

7. Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатель
1	2	3	4
1. Территория			
1.1	Площадь территории проектирования	га	4,52
1.2	Площадь территории в красных линиях (площадь планировочных элементов) – всего, в том числе:	га	4,52
	- территории жилой застройки	га	2,60
	- территории общественно-административных зданий	га	1,33
	- территории объектов коммунального обслуживания	га	0,03
	- территории объектов транспортной инфраструктуры	га	0,42
	- территория объектов здравоохранения	га	0,14
2. Население и жилая застройка			
2.1	Общая площадь жилой застройки, в том числе:	тыс. кв.м.	69,54
	- новое строительство (проектируемое)	тыс. кв.м.	69,54
2.2	Численность населения	чел	2318
2.3	Плотность населения	чел/га	512,83
3. Общественная застройка			
3.1	Общая площадь общественной застройки	тыс. кв.м.	33,88
3.2	Дошкольный образовательный центр	мест	140
4. Транспортная инфраструктура			
4.1	Всего парковок, в том числе:	маш/мест	939
	- закрытые автостоянки:	маш/мест	874
	в т. ч. подземные автостоянки	маш/мест	375
	- открытые автостоянки	маш/мест	65

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатель
1	2	3	4
4.2	Протяженность улично-дорожной сети	км	0,97
5. Межевание			
5.1	Площадь территории	га	4,52
5.2	Количество земельных участков, всего	шт	16
	в том числе:		
	Земельные участки для размещения жилой застройки	шт	4
	Земельные участки для хранения автотранспорта	шт	1
	Земельные участки для амбулаторно-поликлинического обслуживания и обеспечения деятельности по исполнению наказаний	шт	1
	Земельные участки для коммунальной инженерной инфраструктуры	шт	3
	Земельные участки для размещения хозплощадок	шт	1
	Земельные участки для объектов общественного назначения	шт	5
	Земельные участки для эксплуатации остановочного павильона	шт	1
5.3	Территория перераспределения	га	4,52

Приложение № 4
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

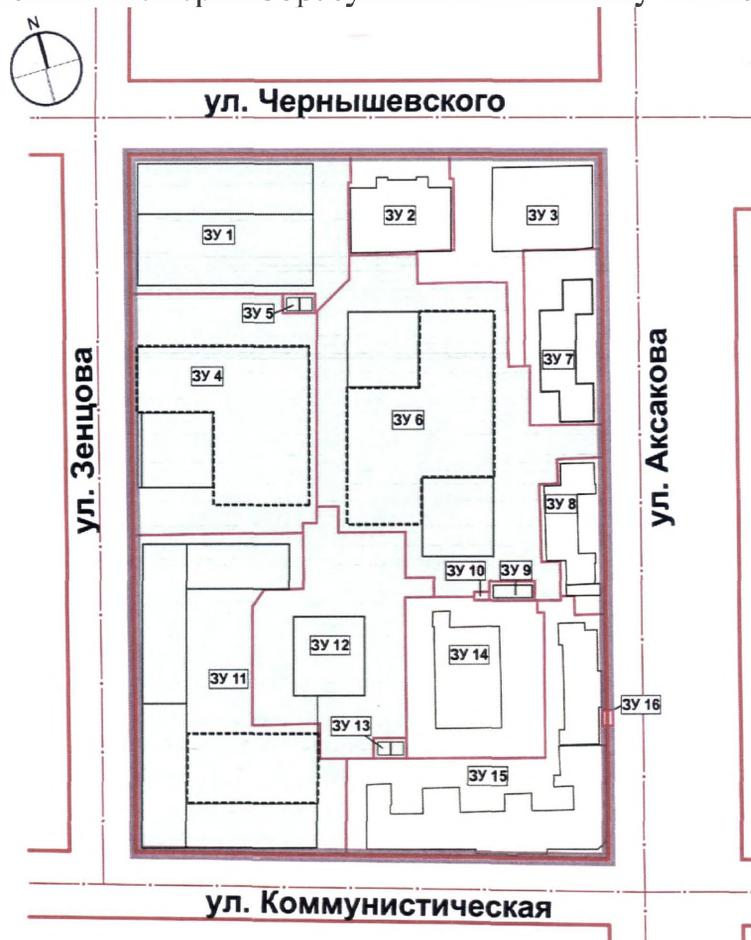
Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

№ очереди	№ по экспликации (литер)	Наименование объекта	Этап (проектируемый, строящийся, реконструируемый)
1	2	3	4
1 очередь	1	Многоквартирный жилой дом Литер 1 Секция 1, 2 со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной парковкой	Проектируемый
	2	Многоквартирный жилой дом Литер 2 со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной парковкой	Проектируемый
	3	Многоквартирный многоэтажный жилой дом Литер 3 со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной парковкой	Проектируемый
	4.1	Многоквартирный жилой дом литер 4 секция 1 со встроенными помещениями общественного назначения	Проектируемый
	4.2	Многоквартирный жилой дом литер 4 секция 2 со встроенными помещениями общественного назначения	Проектируемый

№ очереди	№ по экспликации (литер)	Наименование объекта	Этап (проектируемый, строящийся, реконструируемый)
1	2	3	4
1 очередь	4.3	Встроенно-пристроенная подземная парковка	Проектируемый
	4.4	Дошкольный образовательный центр на 140 мест	Проектируемый
	4.5	Фитнес-центр с эксплуатируемой кровлей	Проектируемый
	6	ТП	Проектируемый
	8	ТП	Проектируемый
	9	ТП	Проектируемый
	10	РП-ТП	Проектируемый
2 очередь	5	Многоуровневая парковка на 499 маш/мест со встроенными помещениями общественно-торгового назначения	Проектируемый
	7	Административное здание	Реконструкция
	11	Административное здание	Реставрация
	12	Административное здание	Реконструкция
	13	Административное здание	Реставрация

Приложение № 5
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры, утвержденных красных линий в составе проекта планировки, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков



Условные обозначения

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Граница проектирования/граница существующих/планируемых элементов планировочной структуры |  | Границы образуемых/изменяемых земельных участков, условный номер участка |
|  | Красные линии |  | Образуемые земельные участки |
|  | Оси улиц |  | Изменяемые земельные участки |
|  | Существующие здания |  | Сохраняемые земельные участки |
|  | Проектируемые здания | | |
|  | Проектируемые подземные парковки | | |

Приложение № 5.1
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Ведомость земельных участков

Номер на плане	Вид разрешенного использования земельного участка	Назначение участка	Площадь кв. м	Примечание
1	2	3	4	5
ЗУ 1	Хранение автотранспорта Магазины	Для размещения закрытой парковки со встроенными помещениями торгового назначения Литер 5	4203,77	Образуемый
ЗУ 2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Для эксплуатации медико-санитарной части №2, Литер 15	1406,11	Изменяемый
ЗУ 3	Деловое управление	Для эксплуатации административного здания, Литер 16	2563,29	Изменяемый
ЗУ 4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление Хранение автотранспорта	Для размещения МКД со встроенными помещениями общественного назначения, подземной парковкой Литер 2	5967,75	Образуемый

Номер на плане	Вид разрешенного использования земельного участка	Назначение участка	Площадь кв. м	Примечание
1	2	3	4	5
ЗУ 5	Предоставление коммунальных услуг	Для размещения головных сооружений инженерных сетей Литер 9	84,53	Образуемый
ЗУ 6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление Хранение автотранспорта	Для размещения МКД со встроенными помещениями общественного назначения, подземной парковкой Литер 1	8770,11	Образуемый
ЗУ 7	Деловое управление	Для эксплуатации административного здания, Литер 11	1877,13	Изменяемый
ЗУ 8	Государственное управление	Для эксплуатации судебного учреждения, Литер 14	1143,71	Изменяемый
ЗУ 9	Предоставление коммунальных услуг	Для размещения головных сооружений инженерных сетей Литер 11	119,0	Образуемый

Номер на плане	Вид разрешенного использования земельного участка	Назначение участка	Площадь кв. м	Примечание
1	2	3	4	5
ЗУ 10	Обслуживание жилой застройки	Для размещения хоз. площадок	16,6	Образуемый
ЗУ 11	Среднеэтажная жилая застройка Деловое управление Хранение автотранспорта Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Для размещения МКД со встроенными помещениями общественного назначения, подземной парковкой Литер 4	7067,87	Образуемый
ЗУ 12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление	Для размещения МКД со встроенными помещениями общественного назначения Литер 3	4094,86	Образуемый
ЗУ 13	Предоставление коммунальных услуг	Для размещения головных сооружений инженерных сетей Литер 8	92,01	Образуемый
ЗУ 14	Деловое управление	Для эксплуатации административного здания, Литер 7	2999,07	Изменяемый
ЗУ 15	Деловое управление	Для эксплуатации административных зданий, Литер 12, Литер 13	4822,22	Изменяемый
ЗУ 16	Обслуживание перевозок пассажиров	Для эксплуатации остановочного павильона	21,67	Сохраняемый

Приложение № 6
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования, видах разрешенного
использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом
планировки территории

№ участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.
ЗУ 1	Хранение автотранспорта Магазины	4203,77
ЗУ 2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	1406,11
ЗУ 3	Деловое управление	2563,29
ЗУ 4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление Хранение автотранспорта	5967,75
ЗУ 5	Предоставление коммунальных услуг	84,53
ЗУ 6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление Хранение автотранспорта	8770,11
ЗУ 7	Деловое управление	1877,13
ЗУ 8	Государственное управление	1143,71
ЗУ 9	Предоставление коммунальных услуг	119,0
ЗУ 10	Обслуживание жилой застройки	16,6

№ участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.
ЗУ 11	Среднеэтажная жилая застройка Деловое управление Хранение автотранспорта Дошкольное, начальное и среднее общее образование	7067,87
ЗУ 12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Деловое управление	4094,86
ЗУ 13	Предоставление коммунальных услуг	92,01
ЗУ 14	Для эксплуатации административного здания	2999,07
ЗУ 15	Деловое управление	4822,22

Способ образования земельных участков – в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Приложение № 7
к постановлению Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
№ 1104 от 29.06. 2023 г.

Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ точки	Координата X(МСК02)	Координата Y(МСК02)
1	2	3
1	658053,93	1358040,2
2	658300,31	1358104,81
3	658253,33	1358275,04
4	658004,04	1358209,67