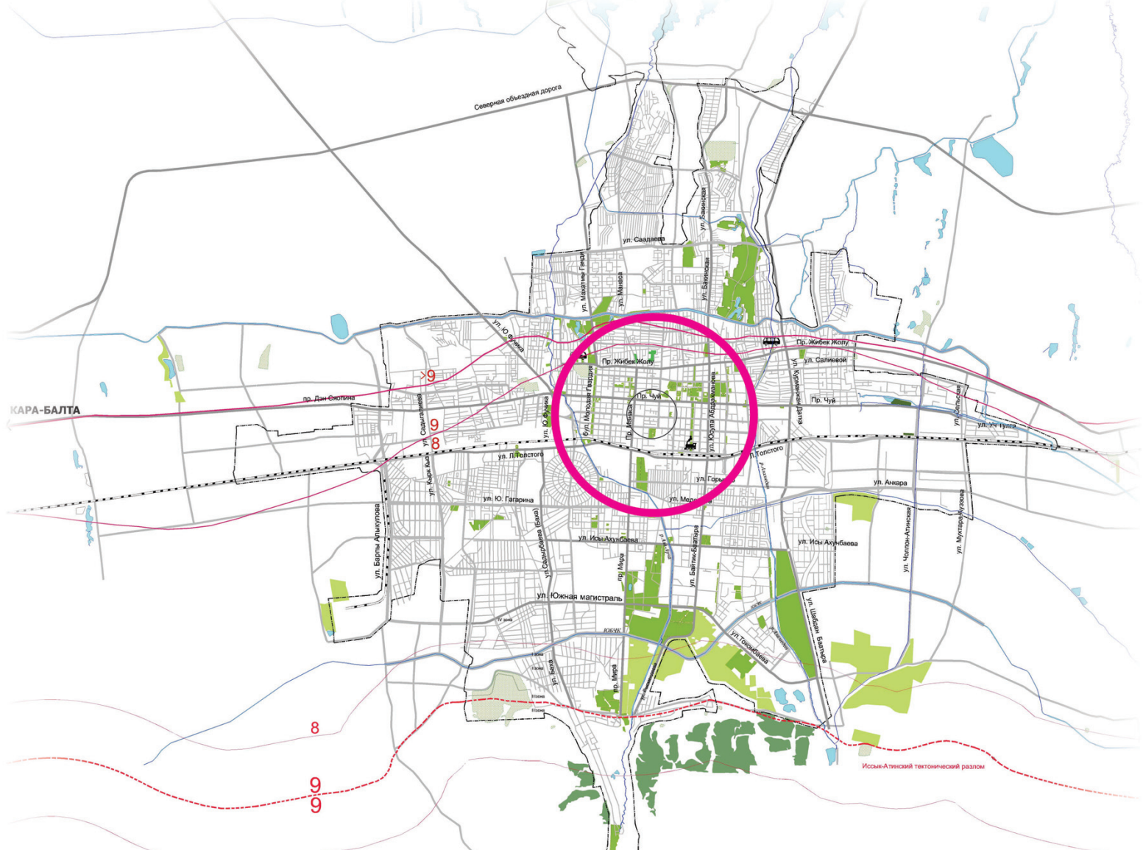
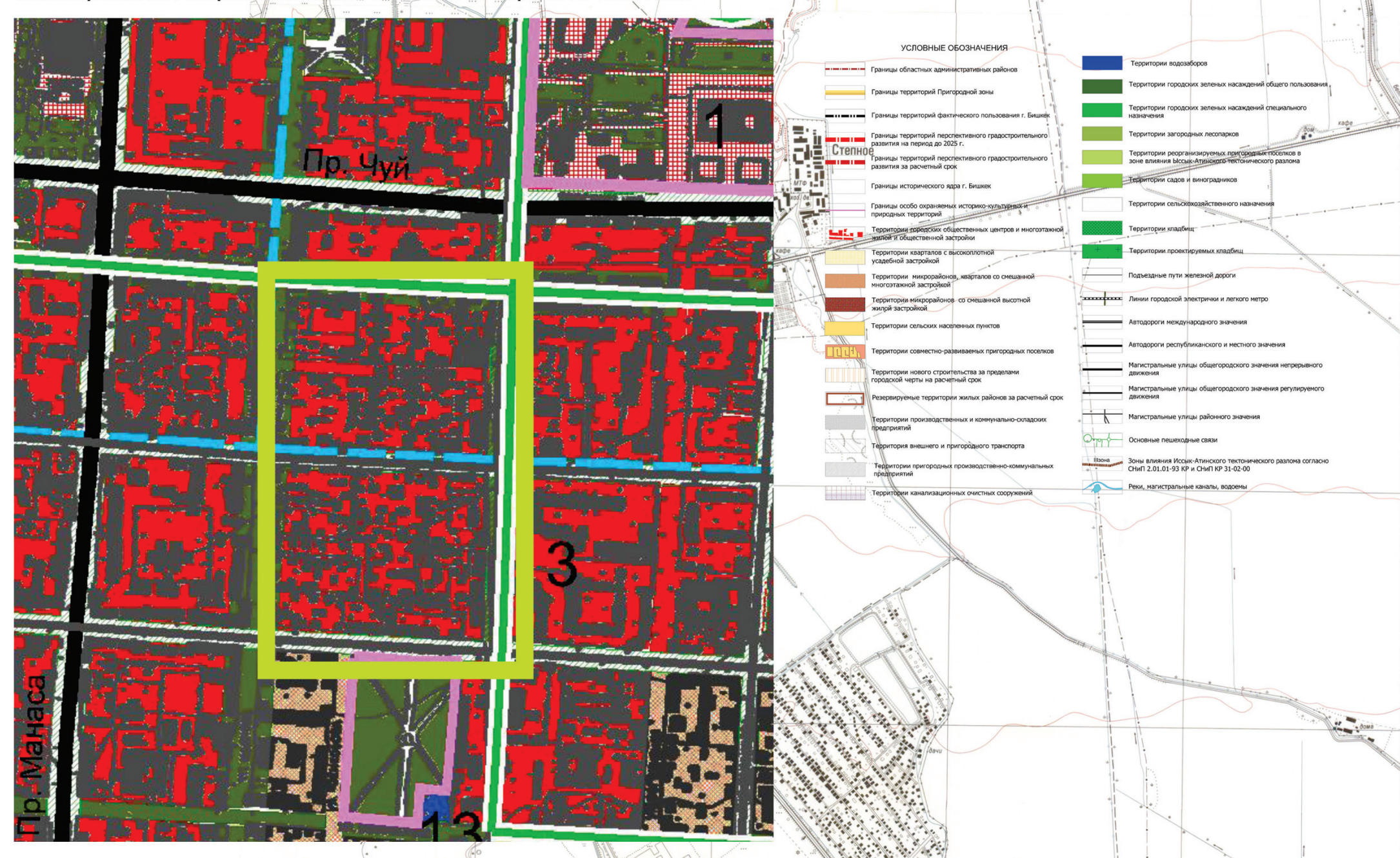
Проект застройки кварталов, ограниченными ул.Киевская, ул.Токтогула, ул. Тоголок-Молдо и ул. Исанова (1-й этап)

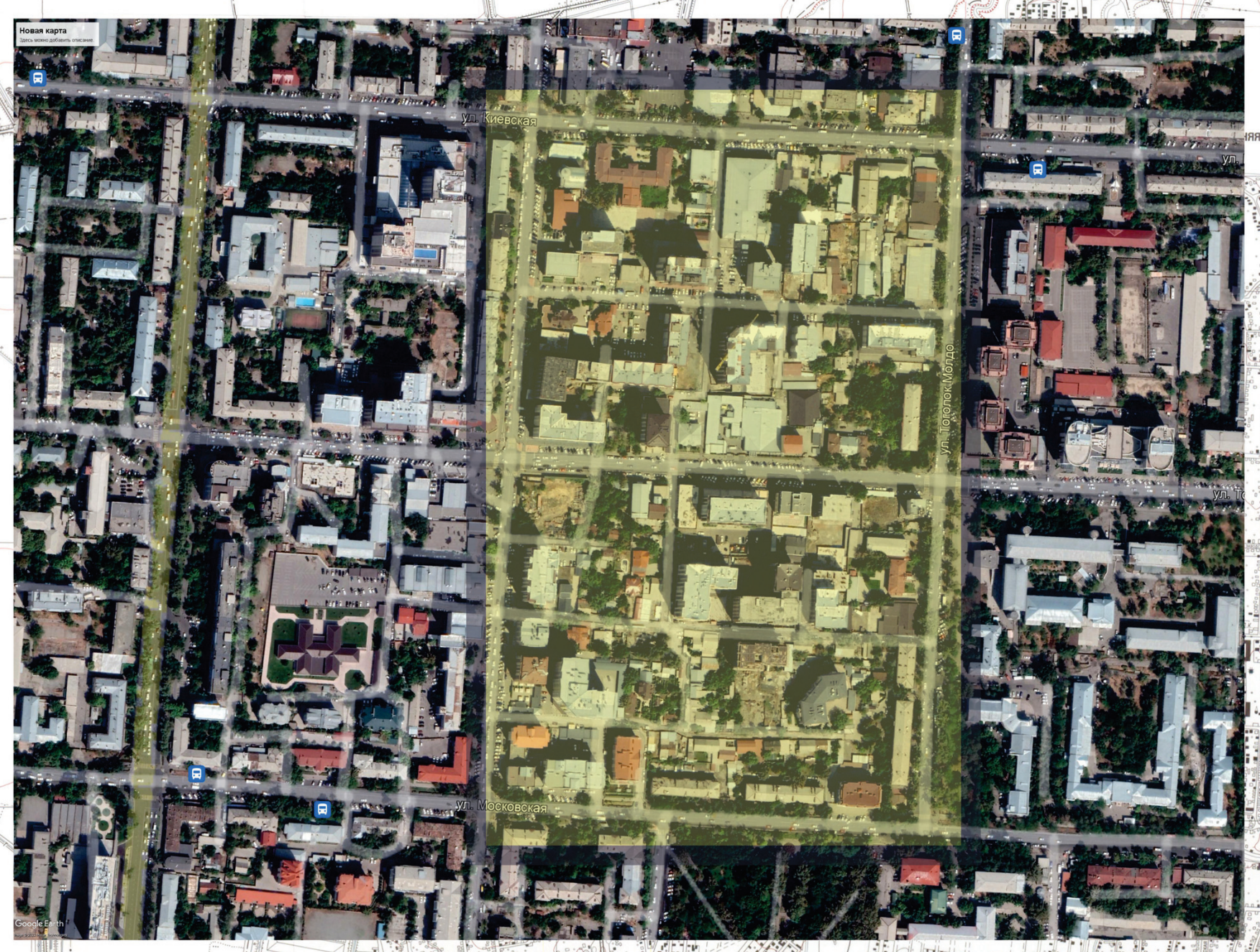
Ситуационная схема г. Бишкек с расположением проектируемого квартала



Выкопировка из Генерального плана г. Бишкек на период до 2025 года



Опорный план



Территория проектирования расположена в центральной части г. Бишкек и ограничена пр.Чуй/ул.Московская, ул.Тоголока Молдо, ул.Исанова.

В настоящее время территория используется, как селитебная, административная, коммерческая, и торгово-сервисная.

Для детального рассмотрения Градостроительным советом данной территории, предлагается разработка общего проекта застройки всей территории.

Согласно Генеральному плану развития г.Бишкек до 2025 года, утвержденным постановлением Правительства КР от 21.11.2006г. №805, территория проектирования относится к «территориям городских общественных центров и многоэтажной жилой и общественной застройки».

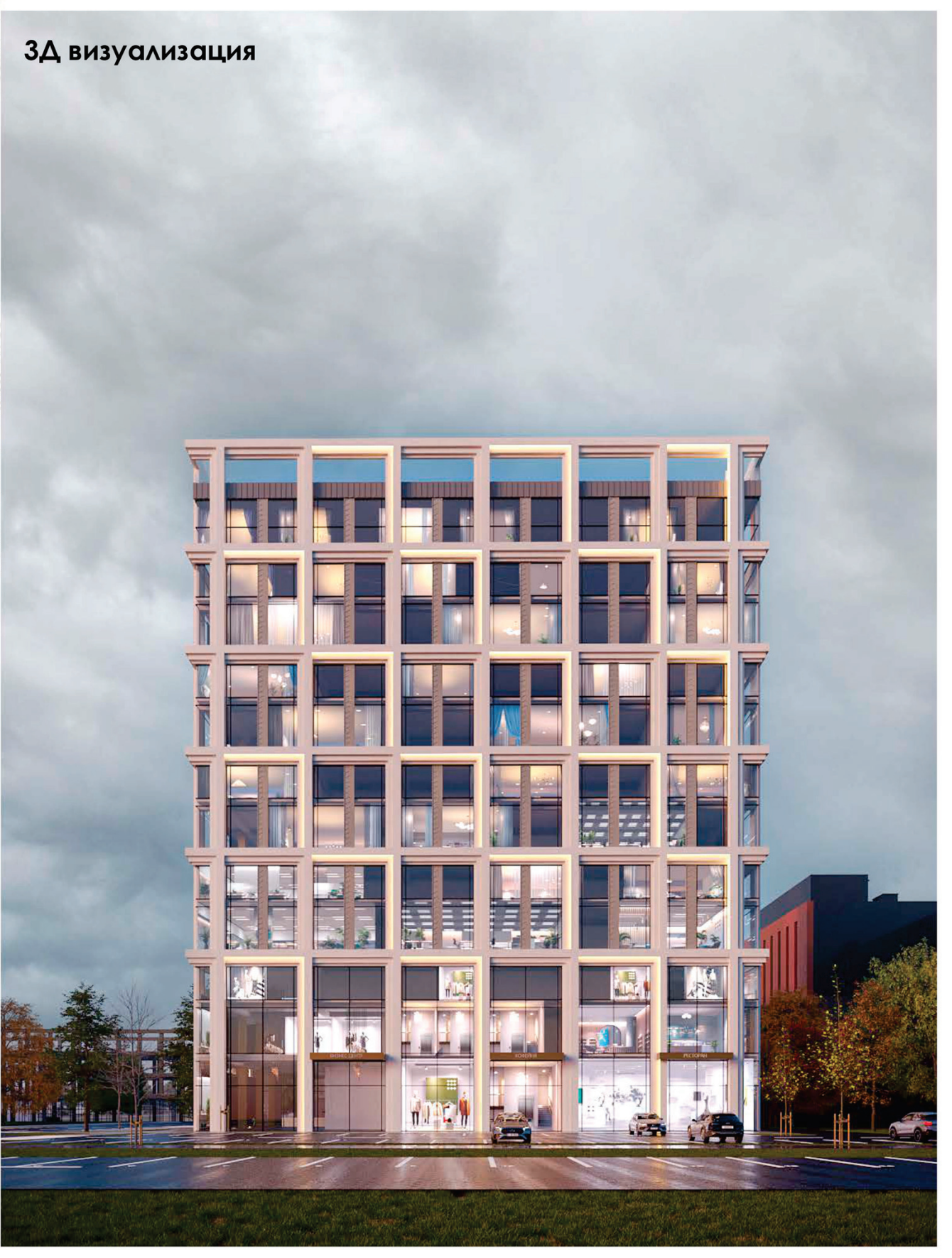
Согласно комплексного сейсмического микрорайонирования территории г.Бишкек территория расположена в зоне с сейсмичностью 8 баллов.

Проектом предлагается упорядочение застройки территории: размещение многоэтажных жилых домов с объектами СКБ (от 5-ти до 9-ти этажей), многоэтажных жилых домов с объектами СКБ (от 9-ти до 14-ти этажей), многоэтажного жилого дома с торгово-офисными помещениями и подземным автопаркингом (22 этажа), общественных зданий (от 3-х до 6-ти этажей), общественных зданий (от 7-ми до 18-ти этажей), медицинского центра (3-6 этажей). Проектом предусматривается комплексная застройка территорий с обеспечением транспортной и пешеходной доступности, уплотнение существующей застройки. На рассматриваемой территории сохраняются территории существующих торговых центров, территории существующих Высших учебных заведений, территории существующих жилых домов и объектов бытового обслуживания населения.

Согласно пунктам 4.12 и 4.13 СН КР 30-02:2020 «Состав, порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации в КР» внесение изменений в утверждаемую часть градостроительной документации с соответствующим технико-экономическим обоснованием, согласно иерархии градостроительной документации допускается при условии разработки следующего этапа (уровня детализации - генплан, план, проект застройки) градостроительной документации (проекта застройки) в увязке с основным решением, с рассмотрением на Градостроительном совете по согласованию с авторами проекта и утверждением в установленном порядке.

Проектом также предусмотрено в соответствии с требованиями СН КР 30-01:2020 «Планировка и застройка городов и населенных пунктов городского типа в Кыргызской Республике» размещение объектов социального назначения, а именно: 2 детских сада на 220 мест. Застройка предусмотрена с учетом норм пожарной и санитарной безопасности с размещением гостевых автостоянок.

3Д визуализация

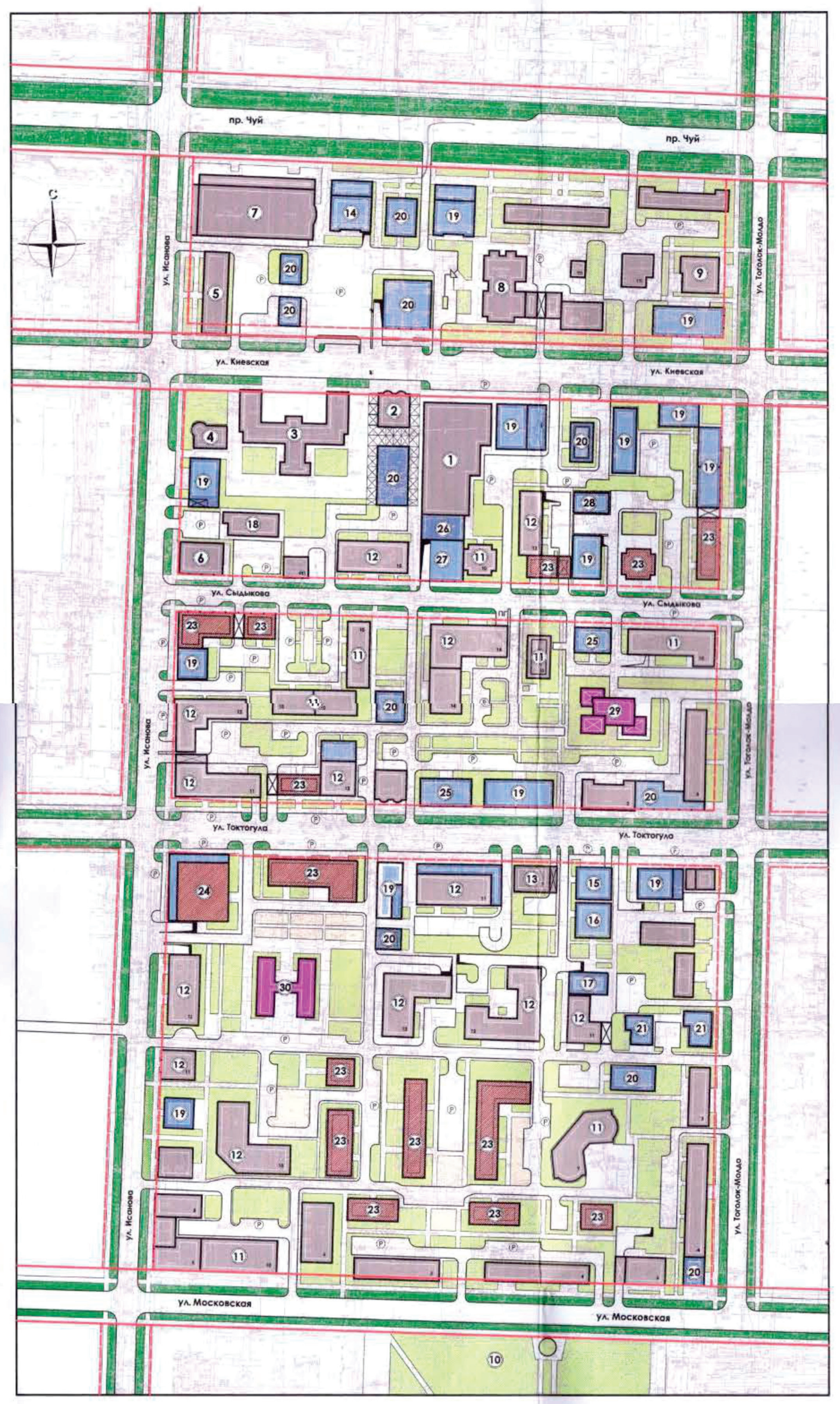


Ранее одобренный проект застройки

Проект застройки кварталов ограниченными пр.Чуй, ул.Московская, ул. Тоголок-Молдо и Исанова

1-й этап

М1:2000



Условные обозначения:

- Красная линия
- Существующая жилая застройка (2-6 эт.)
- Существующая общественная застройка
- Многоэтажная проектируемая жилая застройка
- Проектируемая общественная застройка
- Проектируемые Детские сады и дошкольные учреждения
- Детские площадки
- Дороги, тротуары
- Зеленые насаждения общего пользования
- Зеленые насаждения специального назначения
- Гостевые автостоянки
- Гостевые автостоянки

Экспликация:

1. Торговый комплекс "Караван" с надстройкой на 1 этаж
2. Предприятия торговли и сервиса
3. Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына
4. Гостиница (5 эт.)
5. Магазины, офисы
6. Административное здание (4 эт.)
7. Супермаркет "Бета-Сторес" (5 эт.)
8. Административное здание (5 эт.)
9. Чайхана "Жалал-Абад"
10. Сквер им.Тоголок Молдо
11. Существующие жилые дома (9-10 эт.)
12. Существующие жилые дома (11-15 эт.)
13. Университет Центральной Азии (7 эт.)
14. 12-ти этажное административно-управленческое здание с объектами СКБ и подземным автопаркингом
15. Административно-гостиничный комплекс с сервисным обслуживанием и подземным автопаркингом (10 эт.)
16. Административно-гостиничный комплекс с сервисным обслуживанием и подземным автопаркингом (18 эт.)
17. Административно-гостиничный комплекс с сервисным обслуживанием и подземным автопаркингом (9 эт.)
18. Офисное здание (10 эт.)
19. Проектируемые общественные здания (7-10 эт.)
20. Проектируемые общественные здания (3-6 эт.)
21. Проектируемые медицинские центры (3-6 эт.)
22. Проектируемые жилые дома с объектами СКБ (5-9 эт.)
23. Проектируемые жилые дома с объектами СКБ (9-14 эт.)
24. Проектируемый жилой дом с торгово-офисными помещениями и подземным автопаркингом (22 эт.)
25. Проектируемые общественные здания (4 эт.)
26. Проектируемые торговый комплекс (4 эт.)
27. Проектируемый офис со встроенным торговым комплексом (10 эт.)
28. Проектируемая гостиница (5-7 эт.)
29. Проектируемый детское дошкольное учреждение
30. Проектируемый детский сад

Примечание:

Внесение изменений в конфигурацию планировки, месторасположение объектов и функционального назначения возможны при соблюдении СН КР 30-02:2020 о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации в КР

1) глава 4 п.4.10, « ...Допускается обоснованное отклонение в последовательности разработки от общего к частному при определенных условиях (сложившаяся градостроительная ситуация, требующие проектной разработки от частного к общему)».

2) Изменение функционального назначения и конфигурации проектируемого объекта в кварталах и отдельных участках допускается по согласованию территориального органа архитектуры и градостроительства, в увязке с основным решением генерального плана, проекта детальной планировки

3) За соблюдением нормативных норм и правил, ответственность возлагается на ГАПа рассматриваемого архитектурного объекта

4) в отношении земельных участков, расположенных по ул. Сыдыкова,115,119,123,125 проект застройки действует после снятия запрета решением суда или обоюдного, двухстороннего соглашения.

Одобрено решением Протокола заседания Градостроительного Совета Госстроя КР от 20.02.2008г.

Одобрено решением Протокола заседания Градостроительного Совета г. Бишкек от 02.12.2021г №15

Одобрено решением Протокола заседания Градостроительного Совета г. Бишкек от 10.03.2022 г №3

Согласовано:

Начальник ГУ "Бишкекглавархитектура" Анарбеков К.К.

Исполнитель	Ф.И.О	Подпись	Дата	Проект застройки кварталов ограниченными пр.Чуй, ул.Московская, ул.Тоголок-Молдо и Исанова		
Нач.отд ГП	Анарбаев Ч.			Стадия	Лист	Листов
глав.спец (ГАП)	Медербек у. Ч.			1-й этап		
глав.спец	Конокбаев А.					
				Генеральный план М1:1000	ГУ"Бишкекглавархитектура"	

Примечание:

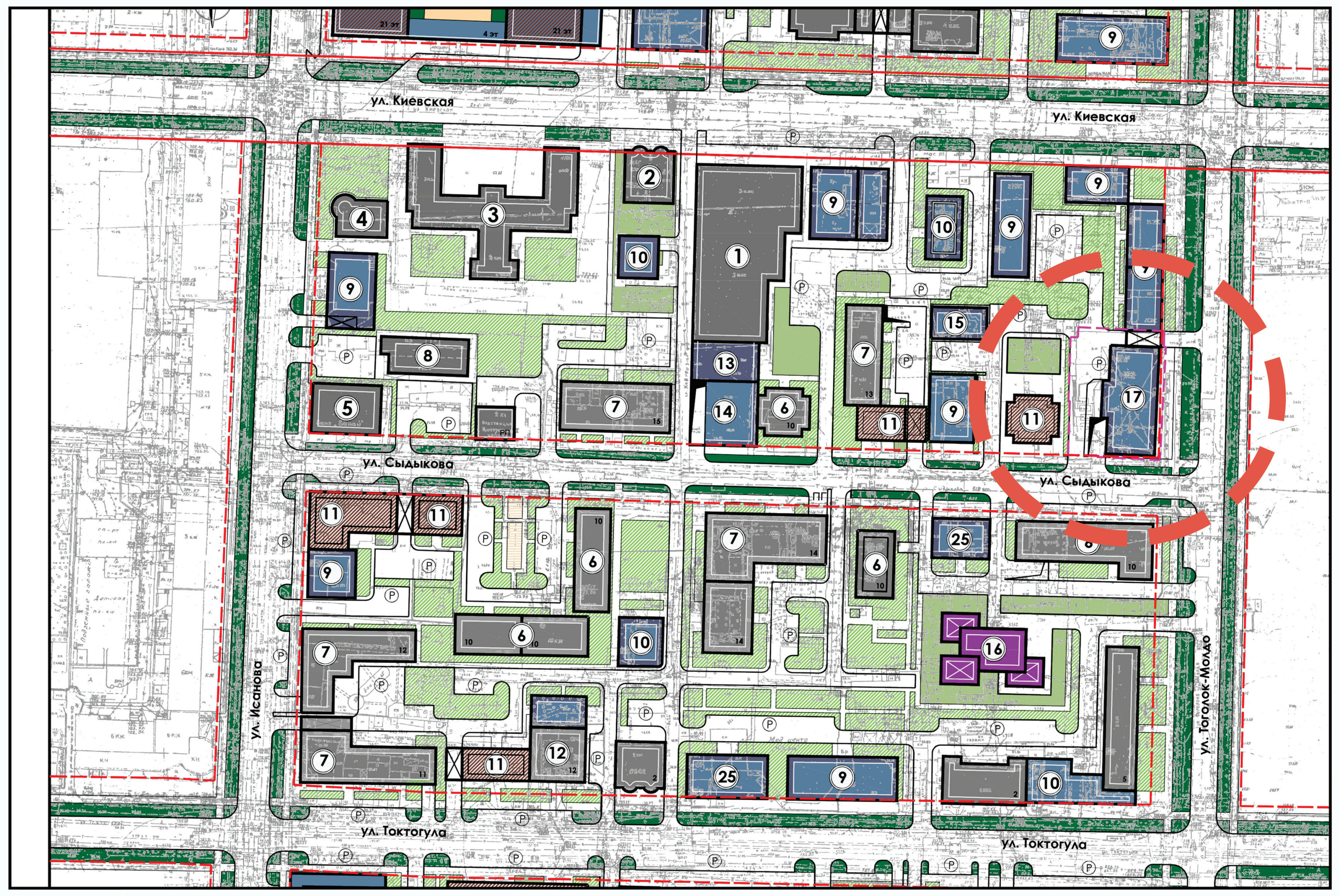
Внесение изменений в конфигурацию планировки, месторасположение объектов и функционального назначения возможны при соблюдении СН КР "о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации в КР"

1) глава 4 п.4.10 " ... Допускается обоснованное отклонение в последовательности разработки от общего к частному при определенных условиях (сложившаяся градостроительная ситуация, требующие проектной разработки от частного к общему)".

2) За соблюдением нормативных норм и правил, ответственность возлагается на ГАПа-проектировщика рассматриваемого объекта

Проект застройки кварталов ограниченными ул.Киевская, ул.Токтогула, ул. Тоголок-Молдо и Исанова

1-й этап



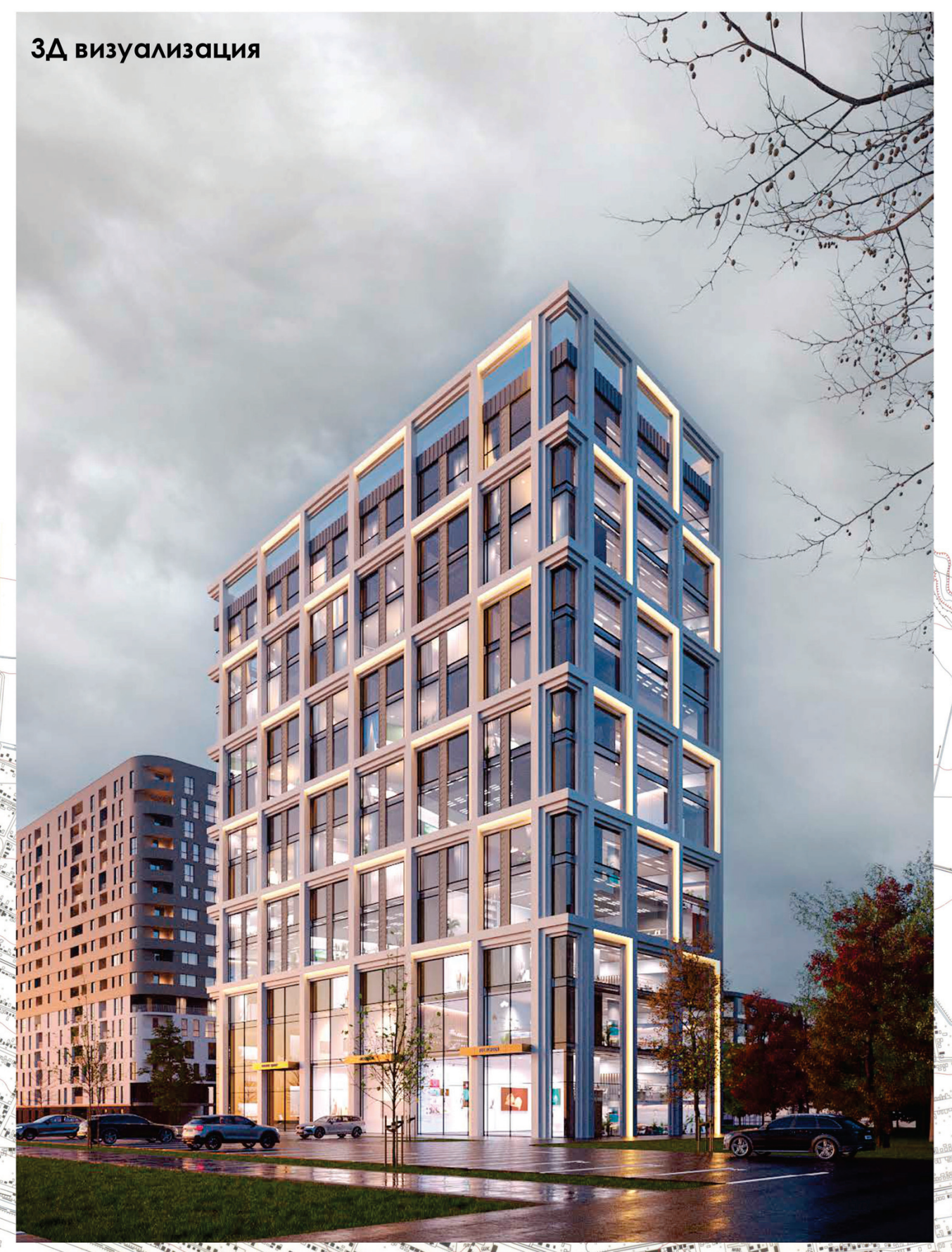
Условные обозначения:

- Красная линия
- Линия застройки
- Существующая жилая застройка (2-6 эт.)
- Существующая общественная застройка
- Многоэтажная проектируемая жилая застройка
- Проектируемая общественная застройка
- Проектируемые Детские сады и дошкольные учреждения
- Детские площадки
- Дороги, тротуары
- Зеленые насаждения общего пользования
- Зеленые насаждения специального назначения
- Гостевые автостоянки
- Гостевые автостоянки

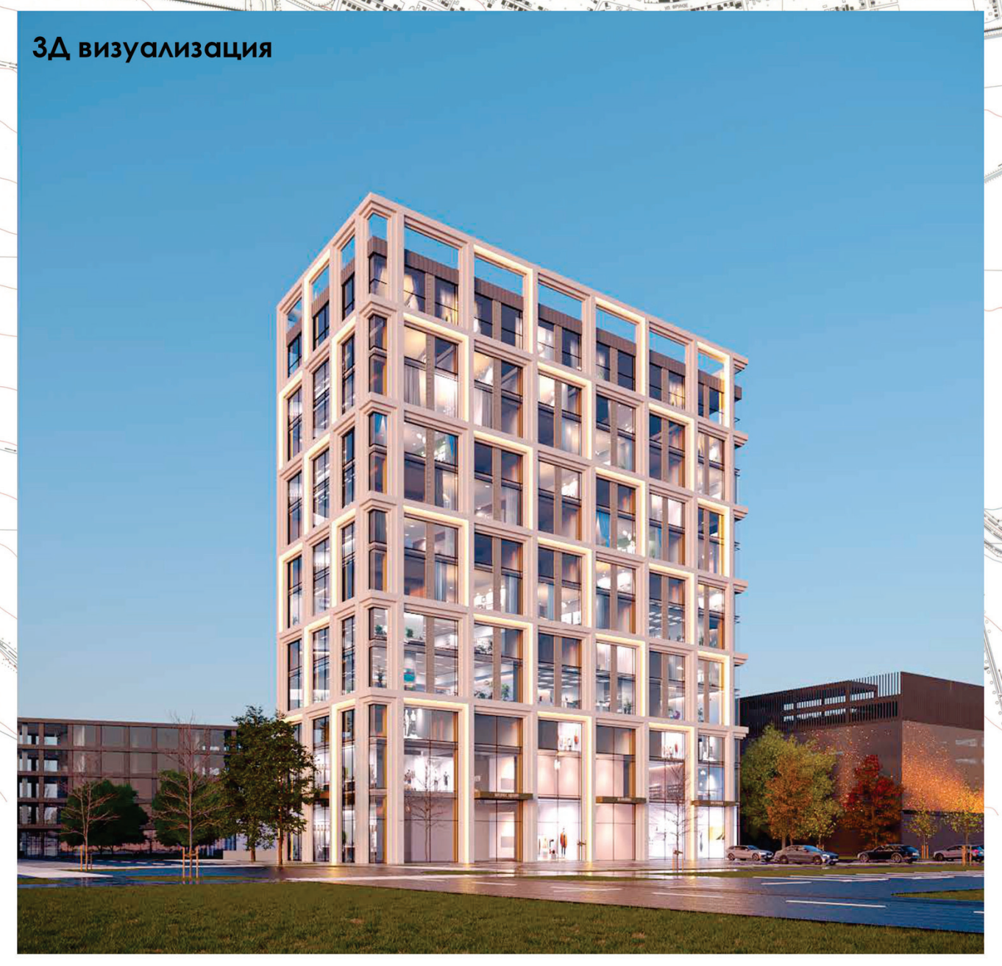
Экспликация:

1. Торговый комплекс "Караван" с надстройкой на 1 этаж
2. Предприятия торговли и сервиса
3. Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына
4. Гостиница (5 эт.)
5. Административное здание (4 эт.)
6. Существующие жилые дома (9-10 эт.)
7. Существующие жилые дома (11-15 эт.)
8. Офисное здание (10 эт.)
9. Проектируемые общественные здания (7-10 эт.)
10. Проектируемые общественные здания (3-6 эт.)
11. Проектируемые жилые дома с объектами СКБ (9-14 эт.)
12. Проектируемые общественные здания (4-8 эт.)
13. Проектируемые торговый комплекс (4 эт.)
14. Проектируемый офис со встроенным торговым комплексом (10 эт.)
15. Проектируемая гостиница (5-7 эт.)
16. Проектируемый детское дошкольное учреждение
17. Проектируемый бизнес центр с подземным автопаркингом (12-эт.)

3Д визуализация

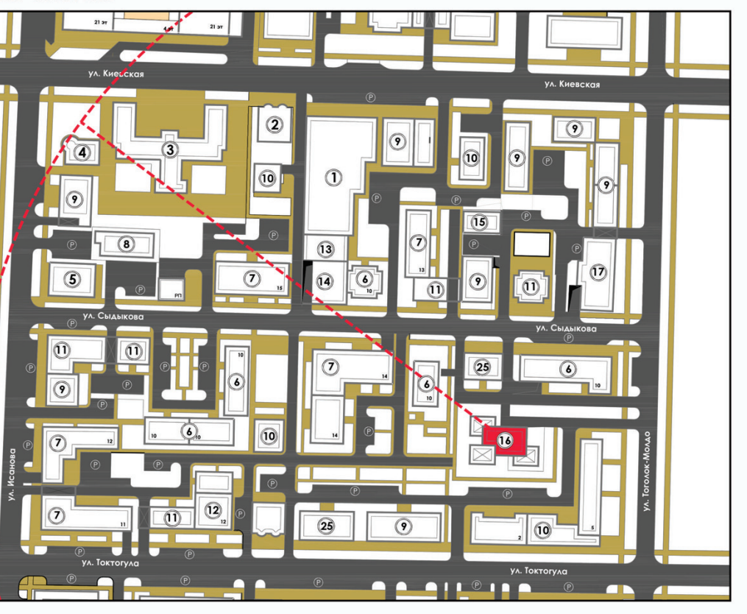


3Д визуализация



Проект застройки кварталов ограниченными ул.Киевская, ул.Токтогула, ул. Тоголок-Молдо и Исанова

Транспортная схема



Условные обозначения:

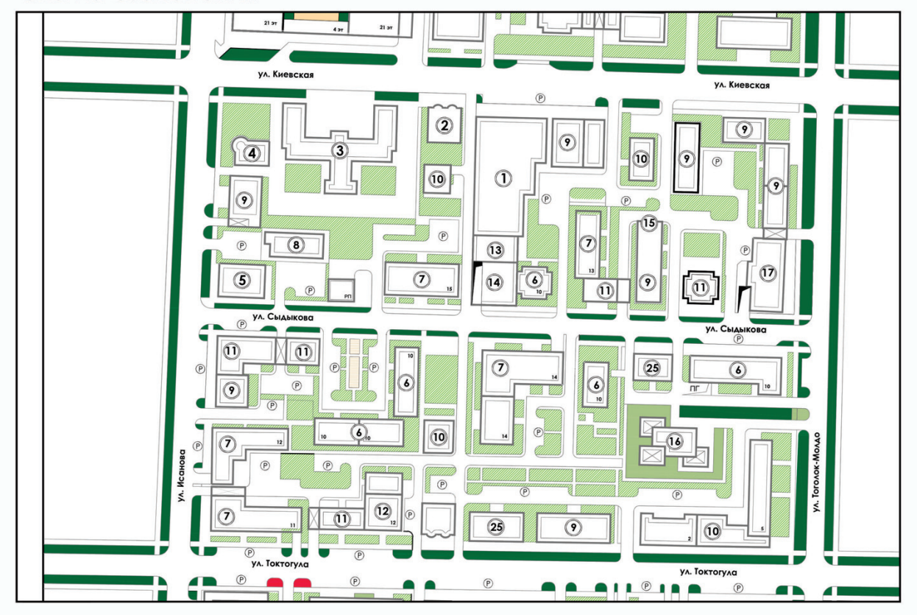
- Автомобильные дороги
- Пешеходные дороги
- Гостевые автостоянки
- Гостевые автостоянки
- Детские сады
- Радиус обслуживания детских садов

Экспликация:

1. Торговый комплекс "Караван" с надстройкой на 1 этаж
2. Предприятия торговли и сервиса
3. Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына
4. Гостиница (5 эт.)
5. Административное здание (4 эт.)
6. Существующие жилые дома (9-10 эт.)
7. Существующие жилые дома (11-15 эт.)
8. Офисное здание (10 эт.)
9. Проектируемые общественные здания (7-10 эт.)
10. Проектируемые общественные здания (3-6 эт.)
11. Проектируемые жилые дома с объектами СКБ (9-14 эт.)
12. Проектируемые общественные здания (4-8 эт.)
13. Проектируемые торговый комплекс (4 эт.)
14. Проектируемый офис со встроенным торговым комплексом (10 эт.)
15. Проектируемая гостиница (5-7 эт.)
16. Проектируемый детское дошкольное учреждение
17. Проектируемый бизнес центр с подземным автопаркингом (12-эт.)

Проект застройки кварталов ограниченными ул.Киевская, ул.Токтогула, ул. Тоголок-Молдо и Исанова

Схема озеленения



Условные обозначения:

- Детские площадки
- Зеленые насаждения общего пользования
- Зеленые насаждения специального назначения
- Зеленые насаждения соц. объектов (Школы, детские сады)

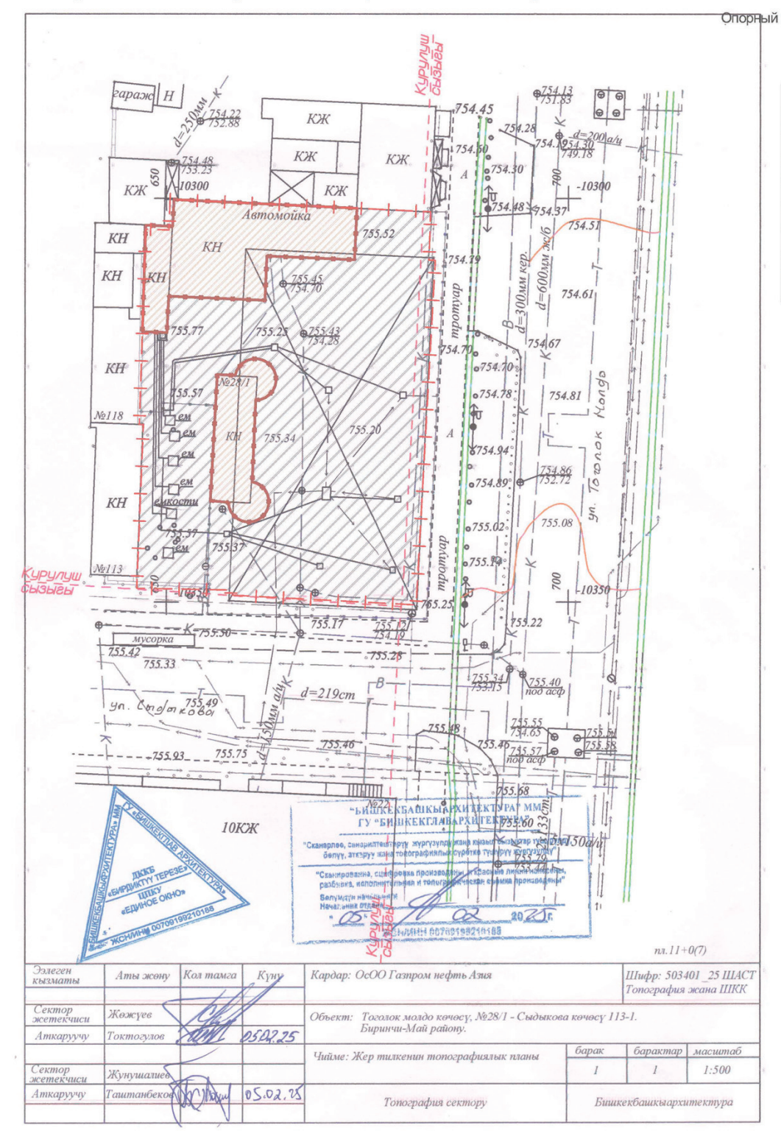
Экспликация:

1. Торговый комплекс "Караван" с надстройкой на 1 этаж
2. Предприятия торговли и сервиса
3. Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына
4. Гостиница (5 эт.)
5. Административное здание (4 эт.)
6. Существующие жилые дома (9-10 эт.)
7. Существующие жилые дома (11-15 эт.)
8. Офисное здание (10 эт.)
9. Проектируемые общественные здания (7-10 эт.)
10. Проектируемые общественные здания (3-6 эт.)
11. Проектируемые жилые дома с объектами СКБ (9-14 эт.)
12. Проектируемые общественные здания (4-8 эт.)
13. Проектируемые торговый комплекс (4 эт.)
14. Проектируемый офис со встроенным торговым комплексом (10 эт.)
15. Проектируемая гостиница (5-7 эт.)
16. Проектируемый детское дошкольное учреждение
17. Проектируемый бизнес центр с подземным автопаркингом (12-эт.)

3Д визуализация

Опорный план рассматриваемого участка

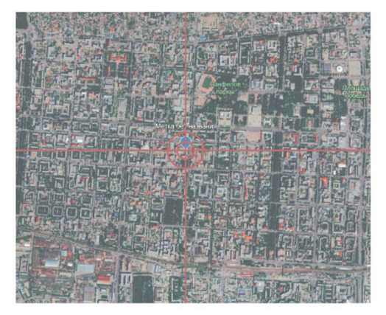
Опорный план М 1:500



Условные обозначения

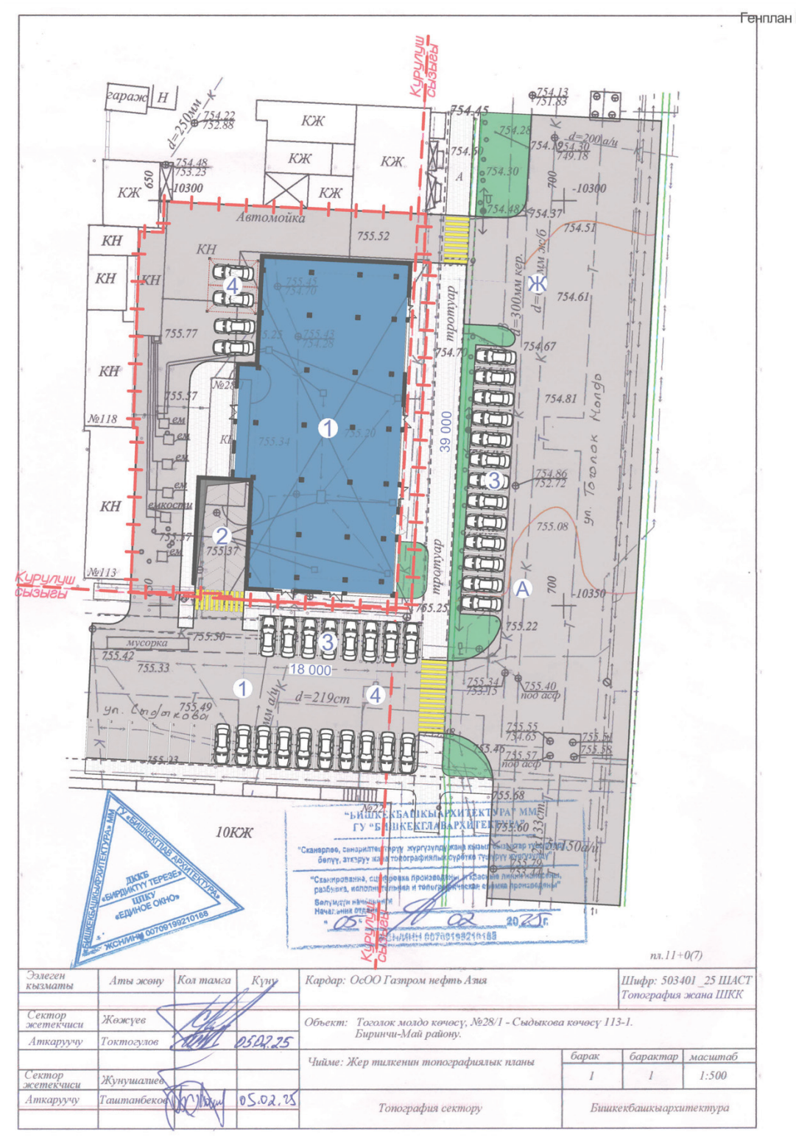
Обозначение на плане	Наименование
	Граница рассматриваемого участка
	Красная линия
	Сносимые здания и сооружения
	Существующие здания и сооружения
	Мощение брусчатка
	Асфальтовое покрытие
	Детская площадка
	Озеленение

Ситуационная схема



Генплан рассматриваемого участка

Генплан М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

№ п.п	Наименование зданий и сооружений	Примечания
1	Проектируемый 12-этажный БЦ	
2	Заезд в подземный паркинг	
3	Гостевая парковка	
4	Роторная парковка	

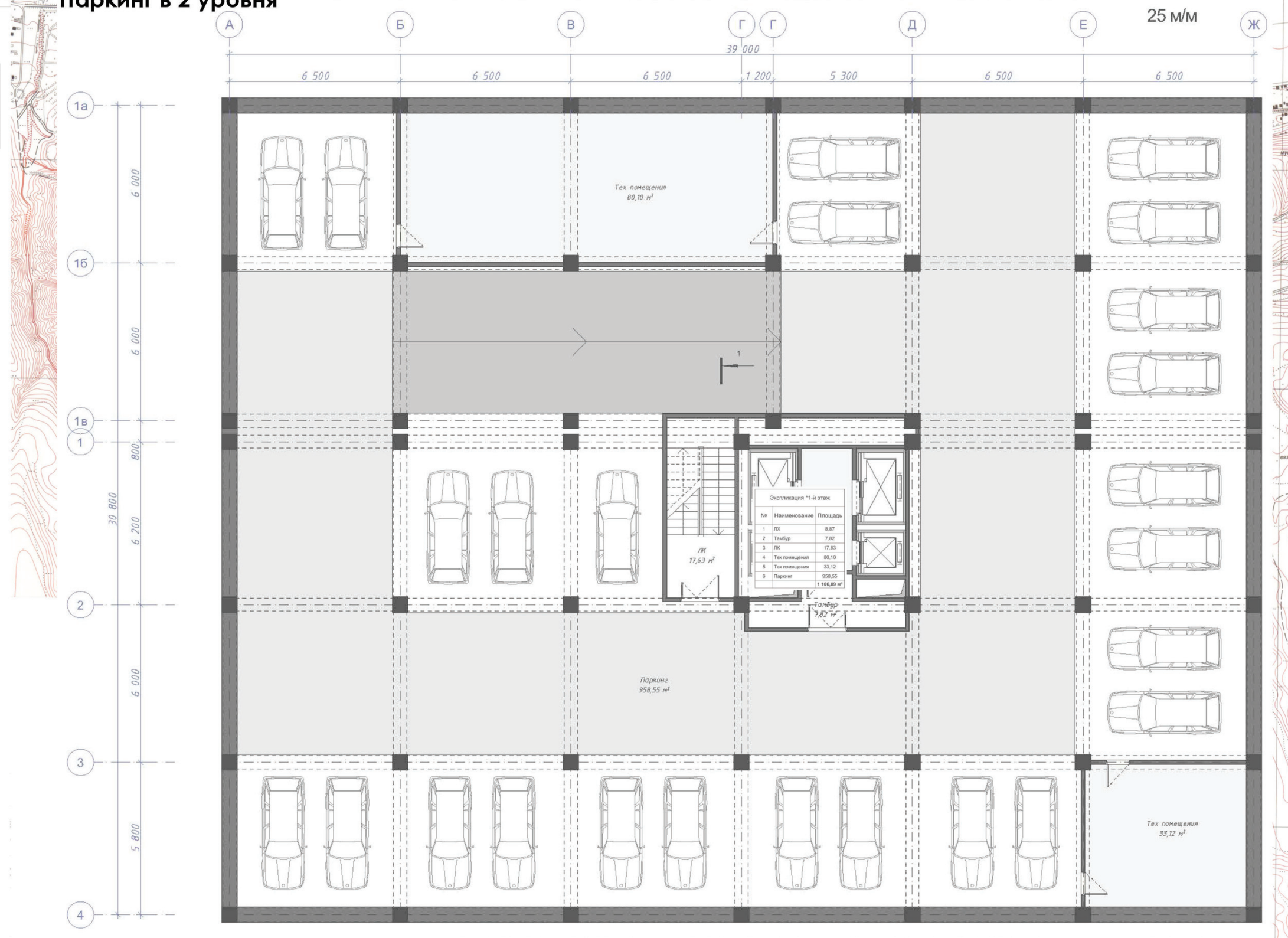
Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование
	Граница рассматриваемого участка
	Красная линия
	Проектируемый БЦ
	Существующие здания и сооружения
	Мощение брусчатка
	Асфальтовое покрытие
	Детская площадка
	Озеленение

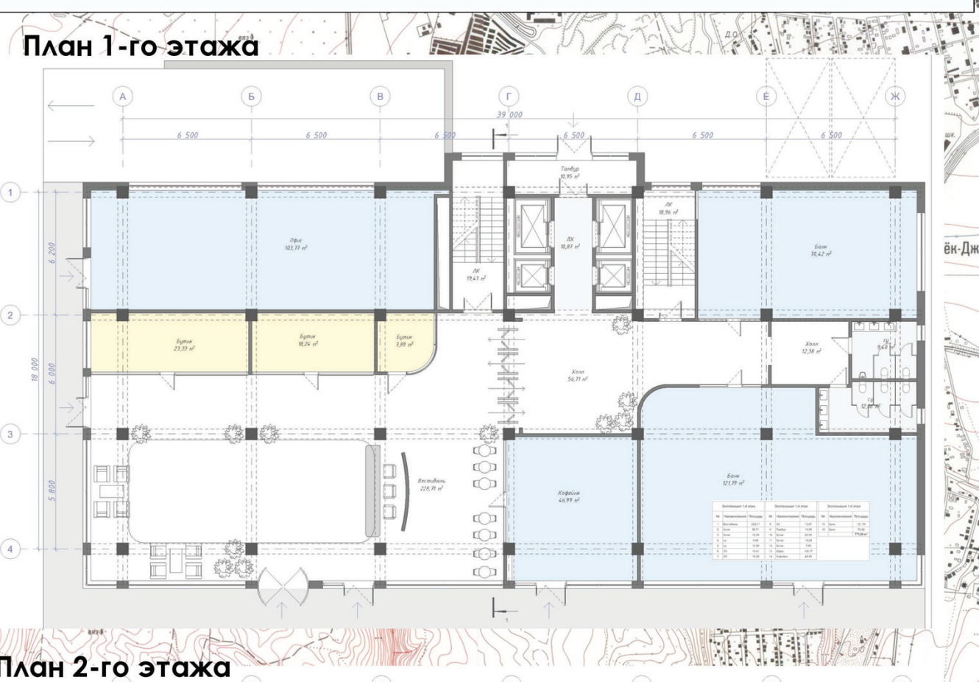
ТЭП

Площадь участка	0,17 ГА
Площадь застройки	1000 м²
Общая площадь БЦ	11553 м²
Сдаваемая площадь 1-этаж	392,4 м²
Сдаваемая площадь 2-этаж	473,48 м²
Сдаваемая площадь типовой 3-12-этаж	588,9 м²
Площадь офисных и ком. помещений	6754,88 м²
Парковочные места на собственной тер-и	85 мм.
Парковочные гостевые	21 мм.
Процент застройки	58%

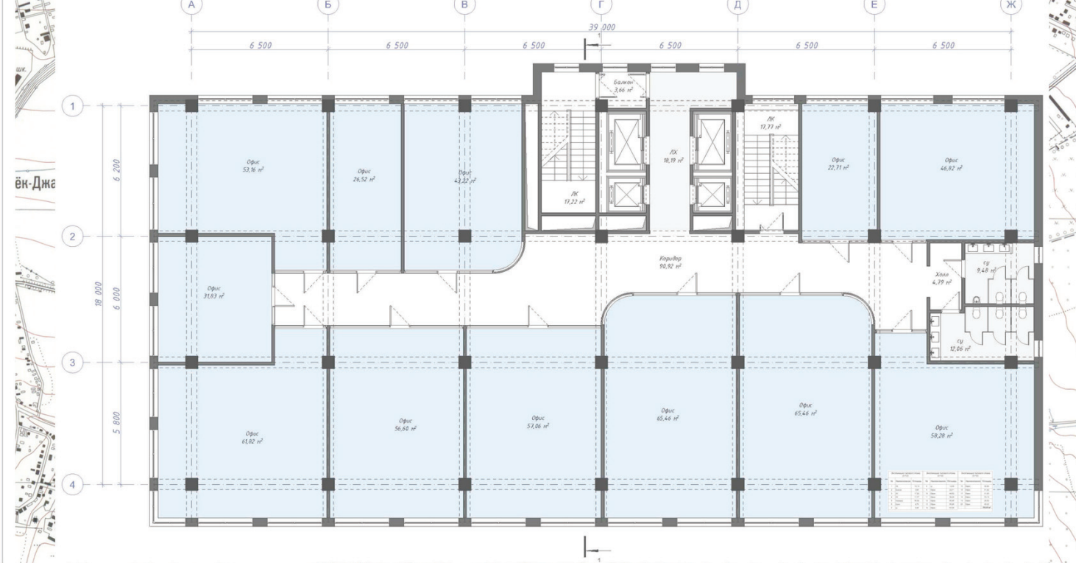
Паркинг в 2 уровня



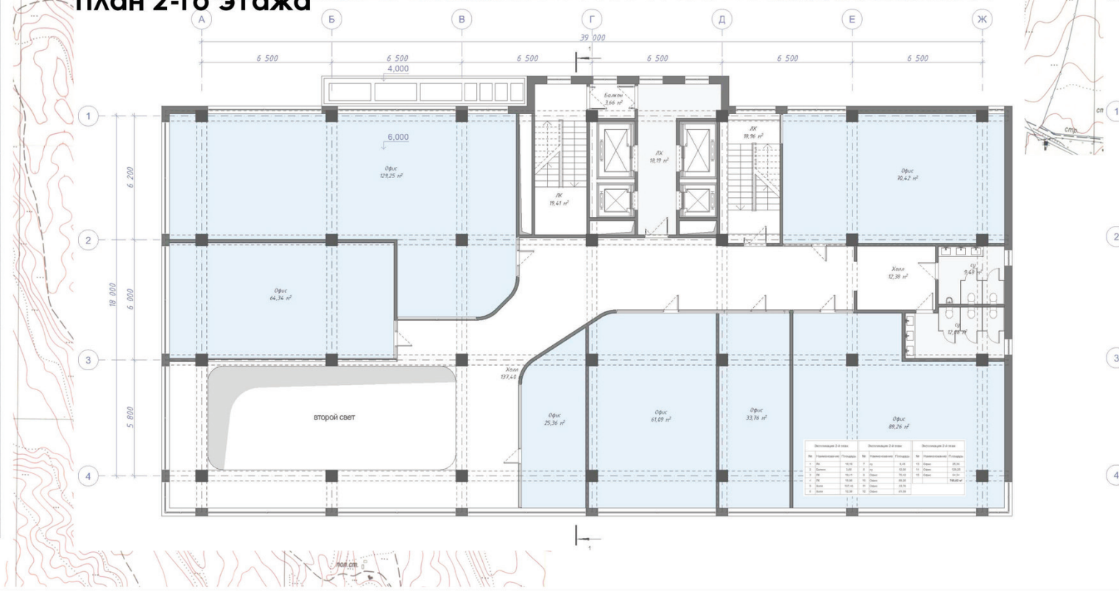
План 1-го этажа



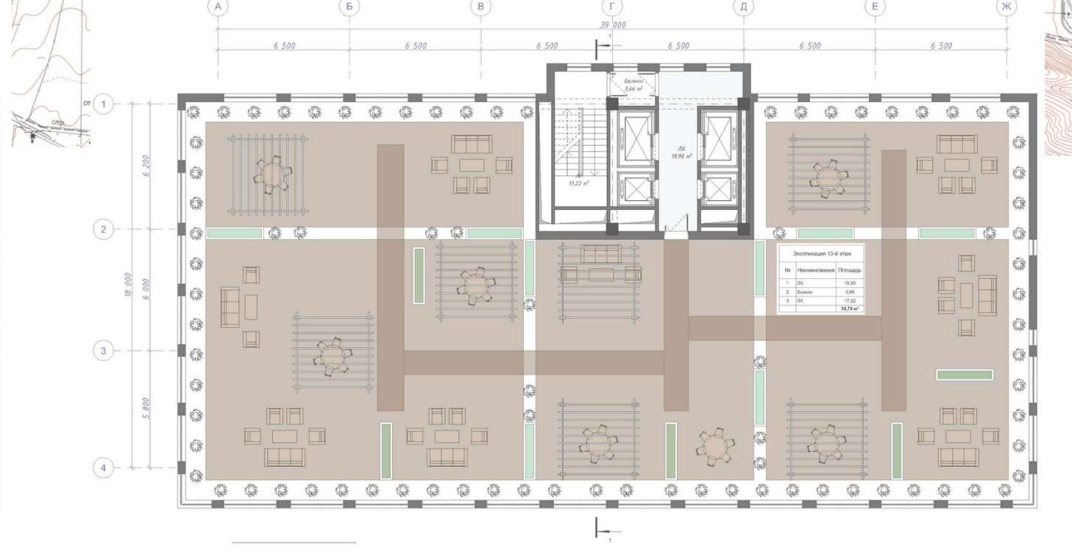
План 3-12 этажи

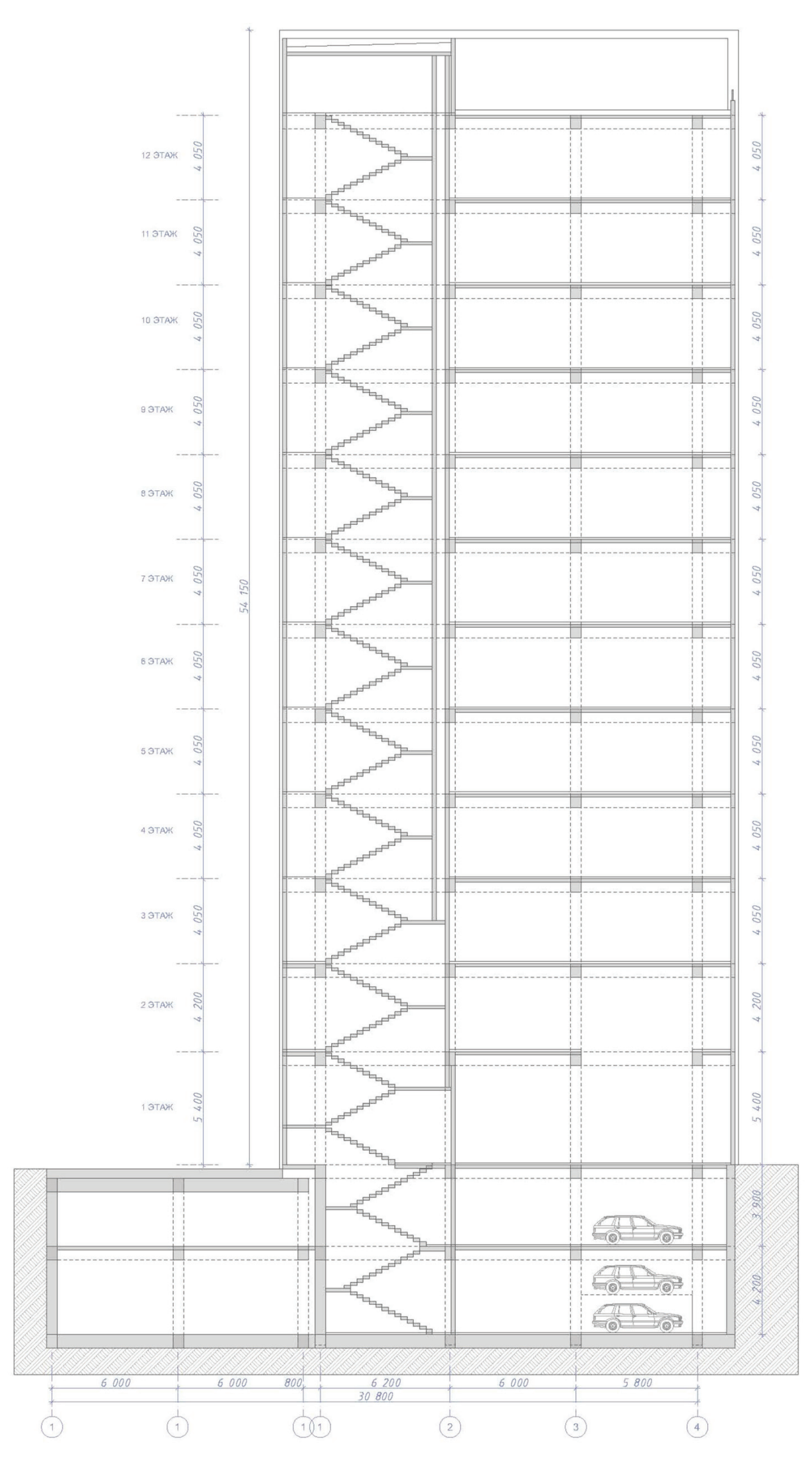


План 2-го этажа



План эксплуатируемой кровли



Разрез 1-1