



**Проект планировки территории, ограниченной
улицей Менделеева, лесопарком восточного склона, рекой Уфа
и до границы территории ООО ГК «Ак Йорт» в Советском районе
городского округа город Уфа Республики Башкортостан**

ЗАКАЗЧИК: ООО «Олимпик Парк»
ИСПОЛНИТЕЛЬ: МУП «АПБ» г.Уфы

Схема расположения элемента планировочной структуры

Схема расположения в структуре города

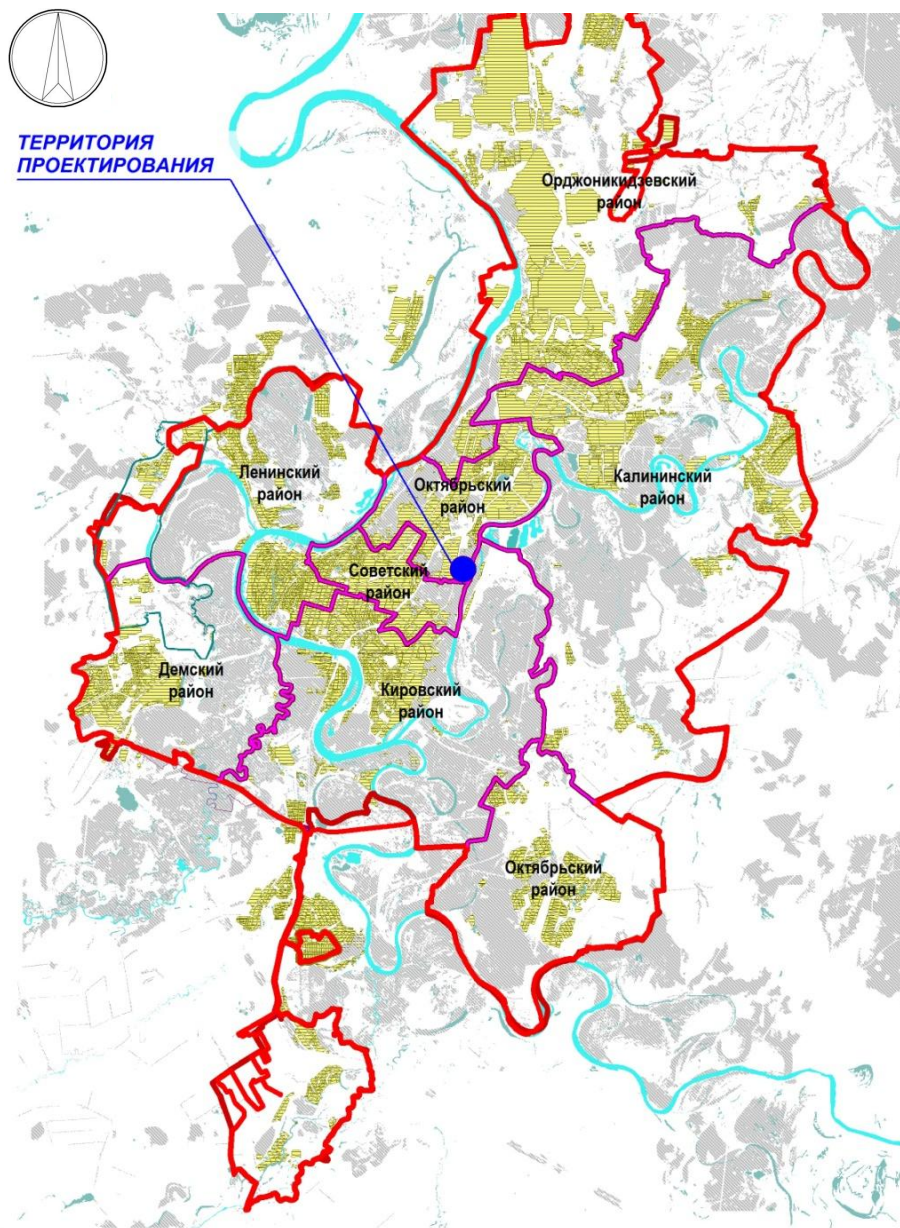
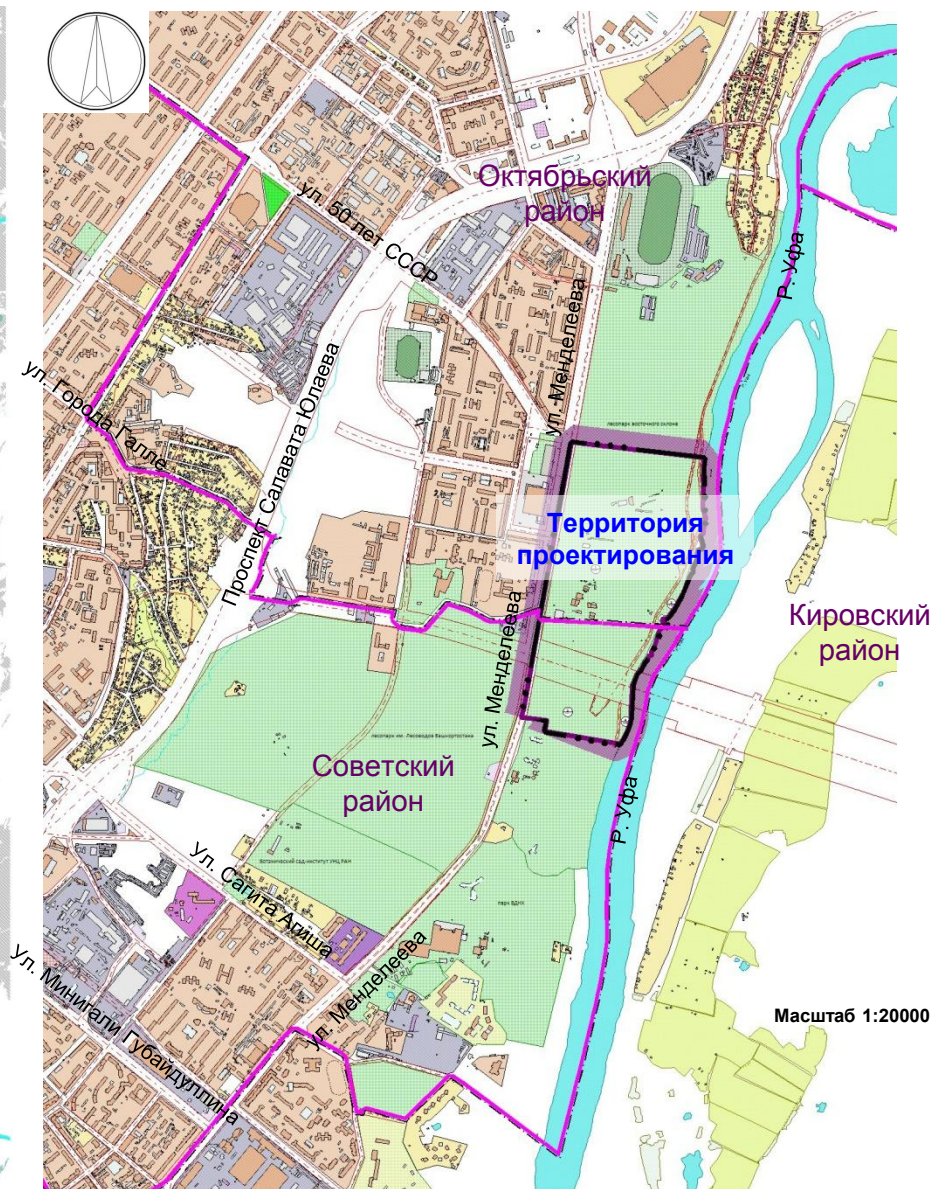


Схема расположения в структуре района



Краткая пояснительная записка к проекту.

Существующее положение

Площадь территории проектирования площадью **65,03 га**.

В настоящее время по территории проектирования проходит ул. Менделеева шириной в красных линиях от 36 до 58 метров. Ширина проезжей части по ул. Менделеева составляет 26 метров и включает 6 полос движения. Для прохождения строящегося тоннеля и мостового перехода через р. Уфа в южной части территории проектирования определён коридор красных линий шириной 150 метров пересекающий ул. Менделеева. К северу от планируемого тоннеля и мостового перехода определены красные линии шириной 10 метров для размещения проезда вдоль набережной р. Уфа. Площадь территории общего пользования согласно действующих красных линий составляет **9,95 га**, а площадь планировочных элементов **55,09 га**.

На территории проектирования в настоящий момент располагаются:

- Комплекс зданий и сооружений СШОР №33. Объекты комплекса располагаются на участке 02:55:000000:33070 площадью 33,97 га., частично входящим в границы проектирования. Для 3-х сооружений трамплинов выделены отдельные участки.
 - Пассажирская канатная дорога протяжённостью на участке 02:55:000000:33070.
 - 2-3 этажное здание СШОР по горнолыжному спорту на участках 02:55:010714:38 и 02:55:010714:91.
 - 3-х этажное здание гостиницы на участках 02:55:010714:59 и 02:55:010714:89.
 - здание с административными помещениями и кафе-баром "108 чайников" на участке 02:55:010714:37. Границы здания не соответствуют земельному участку. Вокруг здания располагаются банкетные домики и летние террасы.
 - здание ресторанного комплекса "Новое Лидо" этажностью от 2 до 4-х этажей на 240 посетителей на участке с кадастровым номером 02:55:010714:39.
 - 2-х этажное здание спортивного комплекса на участке 02:55:010714:40.
 - 1-этажное здание котельной и хозяйственная постройка
 - 4-х этажный паркинг на 175 мест на участке 02:55:010714:201.
 - группа инженерных объектов на участке 02:55:010714:42.
- Объектами горнолыжного комплекса эксплуатируется 4 горнолыжных трассы, трасса для фристайла, 3 бугельных подъемника.

Проектные решения

Красные линии

Проектом предлагается изменение красных линий по ул. Менделеева, по Улице №1, по Улице №2 и создание улицы Улице №3. Площадь территории общего пользования с учётом вносимых изменений составит **9,70 га.**, а площадь планировочных элементов(кварталов) составит **55,34 га**.

Здания и сооружения

По проекту сносу подлежит хозяйственный блок пристроенный к зданию котельной и здание по адресу ул. Менделеева 160/4. На территории проектирования сохраняются: здание СШОР по горнолыжному спорту (литер 13); здание комплекса "Новое Лидо" (литер 14); многоуровневый паркинг (литер 12); инженерные объекты; канатная дорога (литер 20 и 21); комплекс СШОР №33 (литер 22-26); комплекс банкетных домиков (литер29).

На территории проектирования размещаются следующие проектируемые и реконструируемые объекты:

- проектируемое здание многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса **литер 1** высотой в 5 этажей и площадью 4183,3 кв. м. В состав здания должны войти помещения для занятий физкультурой и спортом, помещения для проведения процедур и релаксации, а так же помещения для временного пребывания детей. Для исключения пешеходного движения пересекающего горнолыжную трассу в проекте предусмотрено создание для комплекса обособленной входной группы **литер 2**, соединенной с основным корпусом надземным переходом.

- реконструируемое 5-этажное здание административно-бытового комплекса **литер 3** общей площадью 1860,0 кв. м. В здании размещаются помещения для временного проживания туристов, а так же зона транзитного туризма и туристические агентства.

- реконструируемое 5-этажное здание административно-бытового комплекса **Литер 4 (кафе-бар «108-чаников»)** площадью 2280,1 кв. м. В здании предусмотрены помещения для организации общественного питания и временного размещения туристов.

- проектируемый горнолыжный подъемник **литер 5-6**.

- проектируемый надземный переход через ул. Менделеева **литер 7 - 8** соединяющий проектируемую территорию с парком Лесоводов Башкирии.

- проектируемое здание **литер 9**, инженерные объекты и элементы конструкции тоннеля в соответствии с ранее разработанными проектами тоннеля и мостового перехода.

- проектируемое административно-бытовое 2-х этажное здание **литер 10** общей площадью 679 кв. м. для организация отдыха на набережной и нижней части склона.

- ранее запроектированный надземный пешеходный переход через ул. Менделеева **Литер 11** учтённый в проекте.

Вдоль линии существующей канатной дороги предлагается организация нового горнолыжного спуска

Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

Общая площадь под размещение объектов обслуживания в проектируемой и реконструируемой общественной застройке составляет 9,00 тыс. кв. м. Общая площадь для размещения объектов обслуживания по проекту составляет 15,37 тыс. кв. м.

Улично-дорожная сеть

По территории проектирования проходит магистральная улица общегородского значения непрерывного движения Улица №1 и магистральная улица общегородского значения регулируемого движения ул. Менделеева. Вдоль берега р. Уфа проходят проезды местного значения Улица №2 и Улица №3.

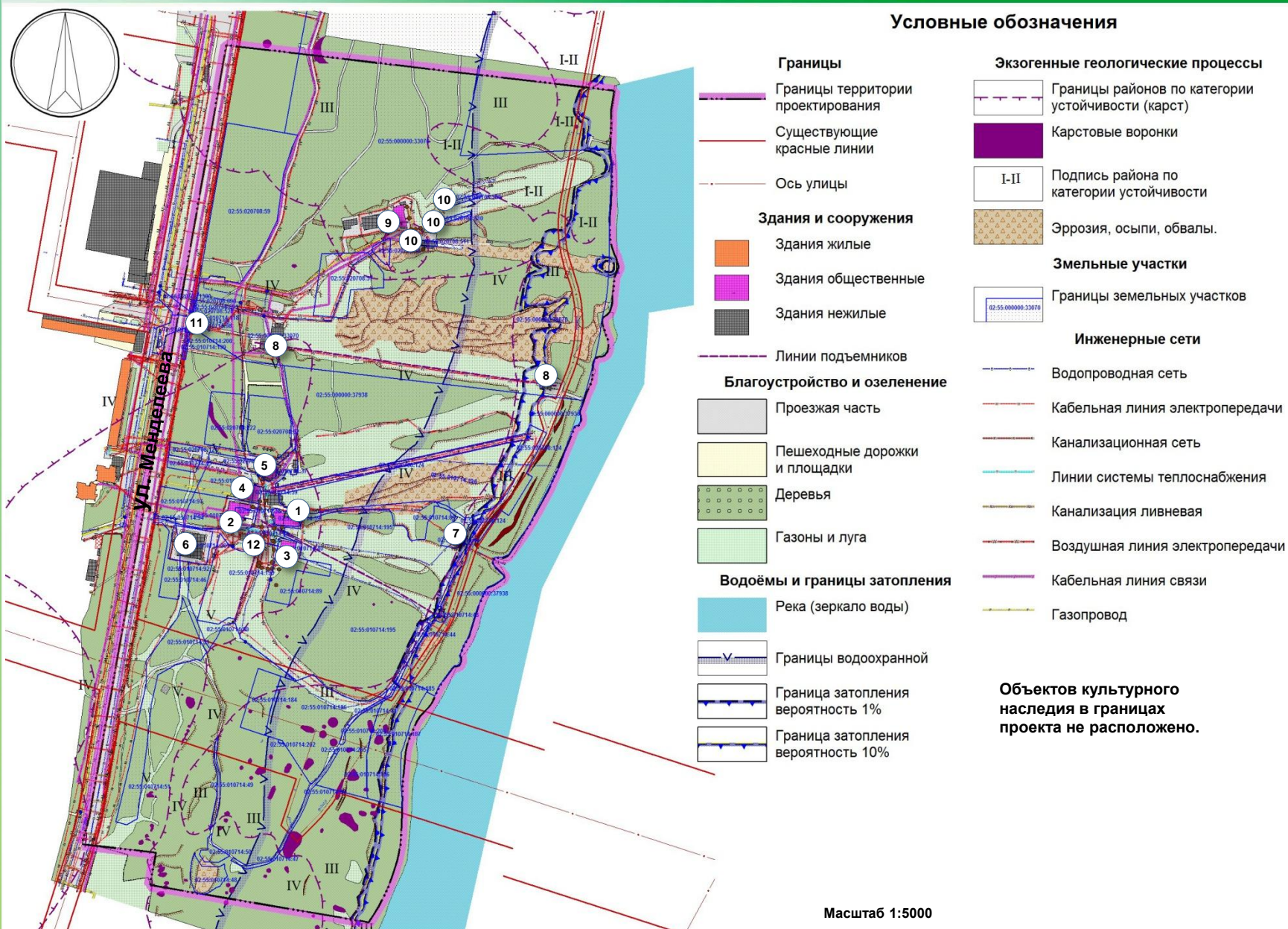
Организация хранения автотранспорта

Крытые стояночные места располагаются в паркинге литер 12 (175 м/м), встроенных паркингах в литер 1 (на 30 м/м) и литер 4 (на 15 м/м). Открытые стояночные места (91 м/м) располагаются вблизи проектируемых зданий литер 3 и литер 4, а так же вдоль проезда к комплексу зданий СШОР №33.

Организация движения общественного транспорта

Вдоль оси ул. Менделеева предусмотрена полоса для прохождения трамвая. В проекте сохранены существующие остановочные пункты автобуса и троллейбуса по ул. Менделеева. Остановочные пункты проектируемой линии трамвая размещаются вблизи существующих перекрёстков и остановочных пунктов общественного автотранспорта.

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



Экспликация существующих зданий и сооружений

Номер	Наименование	Адрес	Этажность
1	Здание существующего ресторанного комплекса "Новое Лидо" с летними террасами	Менделеева, 160/5	5
2	СШОР по горнолыжному спорту	Менделеева, 160/6	4
3	Существующее здание Спортивного клуба "Лидо спорт"	Менделеева, 160/4	2
4	Здание гостиницы "Lido hotel"	Менделеева, 160/3	3
5	Здание кафе-бара "108 чайников"	Менделеева, 201 Б	3
	Банкетные домики, летние террасы и эстрада	-	1
6	Существующий многоуровневый паркинг на 175 мест	Менделеева, 160/11	4
7	Группа инженерных объектов для обслуживания горнолыжного склона (насосная станция и ТП 7178)	-	-
8	Пассажирская канатная дорога (Управление инфраструктурой транспорта городского округа г. Уфа)	Менделеева, 201в (верхняя станция) и Менделеева, 201г (нижняя станция)	1
9	Комплекс зданий ДЮСШОР №33	Менделеева, 201а	1-3
10	Трамплины ДЮСШОР №33	-	-
11	Павильон остановочного пункта общественного транспорта "Трамплин"	-	-
12	Котельная и хозяйственный корпус	-	1

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства




Условные обозначения

Границы	Территории
Границы территории проектирования	Территория занятые зелеными насаждениями
Красные линии	Территория объектов инженерного обеспечения
Ось улицы	Территория объектов транспортной инфраструктуры
Улицы и дороги	Территория застройки объектами общественного назначения
Проезжая часть	Территория спортивных объектов (открытых)
Пешеходные дорожки и площадки	Территории общего пользования (УДС)
Трамвайные пути	Здания и сооружения
Велосипедные дорожки	Здания существующие сохраняемые
Профиль улиц	Здания проектируемые
Тоннель	Нависающие части зданий
Мост	Коммунальные объекты
Водоёмы	Линии канатных дорог и подъемников
Река	

Масштаб 1:5000


Схема планировочной организации территории


Условные обозначения

Границы
 Границы территории проектирования
Красные линии

 Красные линии
 Ось улицы


Благоустройство и спорт сооружения

 Детские площадки

 Территория лыжных трасс

 Маршрут лыжных трасс

 Территория подъемников


 Линии канатных дорог и подъемников

 Ограждение

 Автостоянки


 Откосы

 Река


 Мост


Улицы и дороги

 Проезжая часть

 Пешеходные дорожки и площадки

 Трамвайные пути

 Велосипедные дорожки

 Профиль улиц

 Тоннель


Озеленение территории

 Газон

 Деревья


 Озеленение вдоль улиц


Здания и сооружения


 Здания существующие сохраняемые

 Здания проектируемые

 Входные группы существующие

 Сносимые объекты

 Нависающие части зданий

 Подземные части зданий

 Номер по экспликации

 Коммунальные объекты

Разграфка листов схемы планировочной организации территории

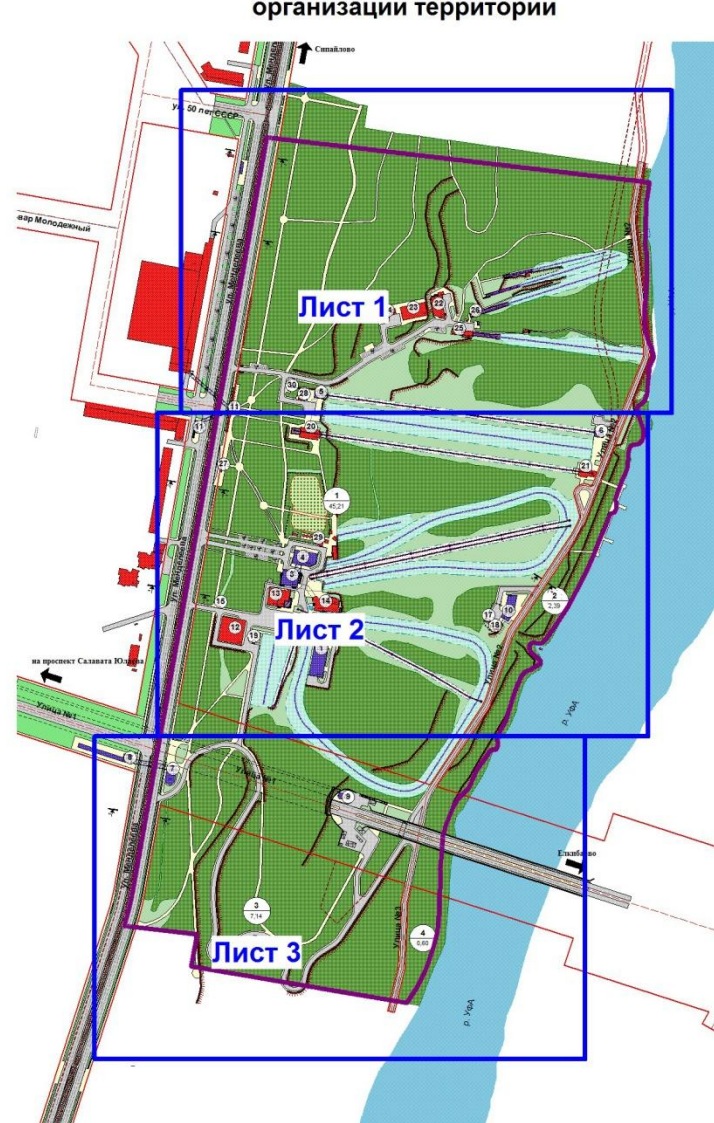


Схема планировочной организации территории (Лист 1)



Масштаб 1:2000

Линия совмещения с листом 2

Схема планировочной организации территории (Лист 2)

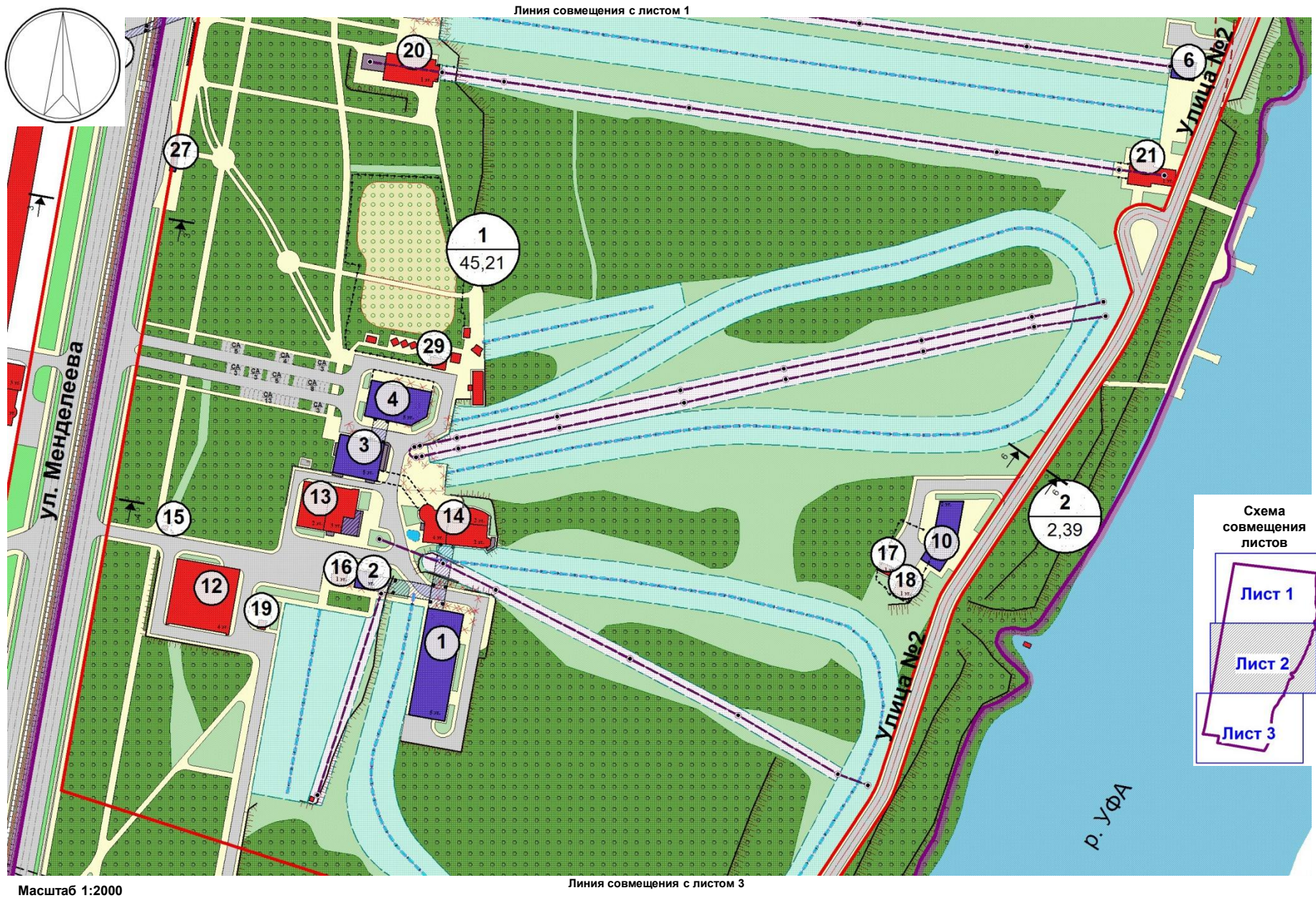


Схема планировочной организации территории (Лист 3)

Линия совмещения с листом 2



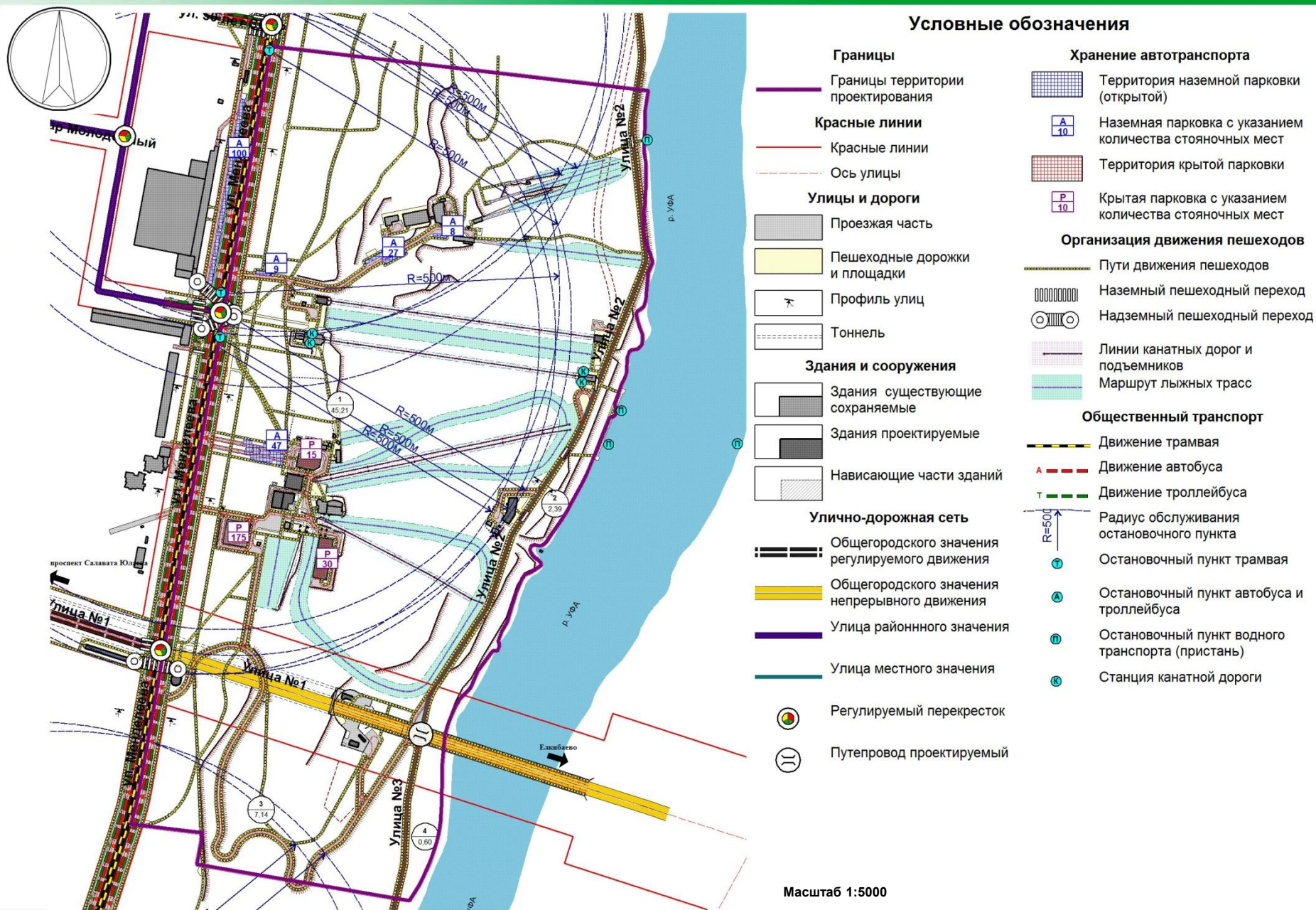
Ведомость зданий и сооружений по проекту (литер 1-11)

Номер по экспликации	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь застройки кв. м.	Общая нормируемая площадь кв. м.	Строительный объем куб. м.	Примечание
1	2	3	4	6	8	10	11
Проектируемые здания							
1	Проектируемое здание многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса	5	1	1195,2	4183,3	20916,4	
	подземный паркинг	1	-	-	836,5	7171,3	
2	Входная надземного перехода в объект Литер 1	2	1	90,5	126,7	905,2	
3	Реконструируемое здание административного-бытового комплекса	5	1	531,4	1860,0	10627,0	
4	Реконструируемое здание административного-бытового комплекса с рестораном	5	1	854,0	2280,1	11400,4	
	подземный паркинг	1	-	-	683,2	2535,1	
5	Проектируемая станция горнолыжного подъемника(верхняя)	1	1	150,0	100,0	600,0	
6	Проектируемая станция горнолыжного подъемника(нижняя)	1	1	130,0	100,0	520,0	
7	Проектируемый надземный переход через ул. Менделеева	2	1	368,0	-	2943,8	Расположен на территории общего пользования
8	Проектируемый надземный переход через ул. Менделеева	-	-	-	-	-	Расположен на территории общего пользования
9	Проектируемое техническое здание для обслуживания тоннеля	1	1	105,2	-	420,9	Расположен на территории общего пользования
10	Проектируемый административно-бытовой комплекс с предприятиями общественного питания	2	1	485,2	679,3	3396,7	
11	Ранее запроектированный надземный переход через ул. Менделеева	-	-	-	-	-	Частично на территории общего пользования
	Всего по проектируемой застройке в красных линиях		7	3436,4	10849,1	58072,0	
	Всего по проектируемой застройке		9	3909,6	10849,1	61436,7	

Ведомость зданий и сооружений по проекту (литер 12-30)

Номер по экспликации	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь застройки кв. м.	Общая нормируемая площадь кв. м.	Строительный объем куб. м.	Примечание
1	2	3	4	6	8	10	11
Существующие сохраняемые объекты							
12	Существующий многоуровневый паркинг	4	1	1265,4	4555,4	15184,8	
13	Существующее здание СШОР по горнолыжному спорту	2-3	1	809,1	1233,3	6540,9	
14	Здание существующего ресторанного комплекса "Новое Лидо"	2-4	1	722,4	2413,1	7908,6	
15	Пост охраны	-	-	-	-	-	
16	Существующая котельная	1	1	77,4	-	309,7	
17	Существующее ТП7178	1	1	36,9	-	147,4	
18	Существующая насосная станция	1	1	67,8	-	271,2	
19	Существующее ТП 7353	1	1	22,8	-	91,0	
20	Существующая станция канатной дороги	1	1	438,1	306,7	1752,6	
21	Существующая станция канатной дороги	1	1	290,8	203,5	1163,0	
22	Административное здание СШОР №33	3	1	555,9	1167,4	5837,2	
23	Спорткомплекс СШОР №33	1	1	730,8	511,6	4385,0	
24	Гараж СШОР №33	1	1	212,3	169,8	849,0	
25	СШОР №33 4-х этажное здание с пристроенным трамплином	4	1	231,2	544,9	3236,8	
26	СШОР №33 2-х этажное здание с пристроенным трамплином	2	1	71,2	99,6	498,2	
27	Павильон остановочного пункта "ТРАМПЛИН"	1	1	24,1	-	84,5	
28	ТП2187	1	1	24,3	-	97,1	
29	Комплекс банкетных домиков ресторанного комплекса (9 объектов)	1	9	290,0	232,0	1160,1	
30	ТП2187	1	1	5,7	-	19,9	
	Всего по существующе сохраняемой застройке		18	5876,2	11437,5	49537,1	
Всего по проекту							
	Всего по проекту по застройке в красных линиях		25	9312,5	22286,6	107609,0	
	Всего по проекту		27	9785,7	22286,6	110973,8	

Схема организации улично-дорожной сети



Объекты обслуживания и расчёт стояночных мест

Согласно расчёта объектов обслуживания на территории проектирования могут находиться одновременно 1486 человек. Из которых 600 человек являются учащимися детских спортивных школ. При количестве посетителей 1486 человек на человека в среднем приходится 10,35 кв. м. общей площади помещений (общая площадь объектов обслуживания по проекту составляет 15374,5 кв.м.).

На территории комплекса предусмотрено размещение 311 стояночных мест, в том числе наземные автостоянки - 91 мм, крытые автостоянки 220 стояночных мест. Наземные автостоянки соответствуют положению существующих площадок для стоянки автотранспорта. Крытые стояночные места располагаются в существующем многоуровневом паркинге (175 мест - проектная мощность) и в составе реконструируемых объектов Литер 1 и Литер 4 на нижних уровнях.

На 5 человек приходится 1 стояночное место исходя из общего количества посетителей (1486 чел. включая учащихся спортивных школ). На 3 человека приходится 1 стояночное место исходя из количества посетителей исключая учащихся детских спортивных школ (885 человек).

В среднем на каждые 100 человек на территории комплекса приходится 21 стояночное место (исходя из количества 1486 чел).

Согласно норматива СП 42.13330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений, таблицы Ж.1, Нормы расчёта стоянок автомобилей для объектов расположенных на территории требуется:

- Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.) требуется 1 место на 3-4 одновременных посетителя
- Предприятия общественного питания 7-10 мест на 100 мест в залах
- Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.) 10-15 мест на 100 посетителей.

Данные нормативы не превышают среднего показателя обеспеченности по территории комплекса.

Следует также обратить внимание, что большая часть территории проектирования занята городскими лесами и зелеными насаждениями и создание большого количества избыточных стояночных мест не представляется возможным. Так же стоит учесть, что территория находится в зоне пешеходной доступности остановочных пунктов городского общественного автотранспорта по ул. Менделеева.

Расчёт требуемого количества парковочных мест приведен на листах 15 и 16

Объекты обслуживания и расчёт стояночных мест

Литер	Наименование объекта	Наименование	Площадь в кв. м.	Мощность (кол-во работающих/ посетителей/мест)	Кол-во чел.	Норматив расчета стояночных мест	Кол-во стояночных мест по расчёту
1	Проектируемое здание многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса	Спортивные залы	2283,0	150 чел	150	1 место на 55 метров площади	60
		Помещения для релаксации и процедур	1000,0	40 посетителей и 10 работающих	50		
		Помещения временного пребывания детей со спортивным уклоном	900,0	на 25 детей	25	1 место на 10 учащихся	3
		Всего по литер 1	4183,0		225	-	-
2	Входная группа надземного перехода в объект Литер 1	-	-	-	-	-	-
3	Реконструируемое здание административного-бытового комплекса	Помещения для размещения и временного проживания	1000,0	на 50 чел	50	20 на 100 мест	10
		Зона транзитного туризма и турагенства и административные помещения	860,0	20 работников	20	35 на 100 работающих	7
		Всего по литер 3	1860,0		70		
4	Реконструируемое здание административного - бытового комплекса с рестораном	Ресторан	1200,0	на 100 мест	100	10 на 100 мест в зале	10
		Помещения для размещения и временного проживания	1080,0	на 50 чел	50	20 на 100 мест	10
		Всего по литер 4	2280,0		150		
5-6	Проектируемые станции подъемника	-	-	-	-		
7-8	Проектируемый надземный переход через ул. Менделеева	-	-	-	-		
9	Проектируемое здание для обслуживания тоннеля	-	-	-	-		
10	Проектируемый административно-бытовой комплекс	Предприятие общественного питания	279,0	на 25 посадочных мест	27	10 на 100 мест в зале	3
		Пункты проката инвентаря	400,0	4 работников	4	35 на 100 работающих	2
		Всего по литер 10	679,0		31		
11	Ранее запроектированный надземный переход через ул. Менделеева	-	-	-	-		0
Всего по проектируемым и реконструируемым общественным объектам			9002,0		476,0		105

Объекты обслуживания и расчёт стояночных мест (Литер 12-30)

Литер	Наименование объекта	Наименование	Площадь в кв. м.	Мощность (кол-во работающих/ посетителей/мест)	Кол-во чел.	Норматив расчета стояночных мест	Кол-во стояночных мест по расчёту
12	Существующий многоуровневый паркинг	-	-	-	-	-	0
13	Существующее здание СШОР по горнолыжному спорту	СШОР по горнолыжному спорту	1233,0	466 бюджет + 250 на платной основе (на одну смену 300)	300	1 место на 10 учащихся	30
14	Здание существующего ресторанного комплекса "Новое Лидо"	Ресторанный комплекс	2413,1	бистро на 80 мест, кофеня 40 мест, ресторан "новое лидо" 120 мест	240	10 на 100 мест в зале	24
15	Пост охраны	-	-	-	-	-	0
16	Существующая котельная	-	-	-	-	-	0
17	Существующее ТП7178	-	-	-	-	-	0
18	Существующая насосная станция	-	-	-	-	-	0
19	Существующее ТП 7353	-	-	-	-	-	0
20-21	Существующая станция канатной дороги	-	-	-	-	-	0
22-26	Комплекс зданий СШОР №33	-	2494,4	300 учащихся, 20 работающих	320	1 место на 10 учащихся	30
27	Павильон остановочного пункта "Трамплин"	-	-	-	-	-	0
29	Комплекс банкетных домиков и летних террас	-	232,0	150 посадочных мест	150	10 на 100 мест в зале	15
30	ТП2187	-	-	-	-	-	0
Всего по существующим сохраняемым общественным объектам			6372,5		1010,0		99
Всего по проекту			15374,5		1486,0		204

Схема обслуживания населения



Основные технико-экономические показатели проекта планировки

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1. Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории по заданию	га	65,03
1.2	Площадь планировочных элементов(кварталов) в том числе площадь:	га	55,34
	- застройки зданий	га	1,02
	- проездов и открытых стоянок	га	1,85
	- тротуаров и пешеходных дорожек	га	3,72
	- зелёных насаждений (травяная растительность)	га	7,10
	- зелёных насаждений (деревья и кустарники)	га	34,14
	- площадки благоустройства	га	0,36
	- горнолыжных склонов и подъёмников	га	7,15
1.3	Территории общего пользования	га	9,70
1.4	Коэффициент застройки	%	1,10
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	3,90
2. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
2.1	Общая площадь под размещение предприятий обслуживания по проекту	тыс. кв.м. общей площади	15,37
2.2	Общая площадь объектов обслуживания в существующих сохраняемых зданиях	тыс. кв.м. общей площади	6,37
2.3	Общая площадь под размещение объектов обслуживания в реконструируемых и проектируемых зданиях.	тыс. кв.м. общей площади	9,00

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
3. Транспортная инфраструктура			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети в том числе:	км	2,91
	- протяжённость магистральных улицы общегородского значения	км	1,62
	- протяжённость улицы местного значения	км	1,29
3.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в границах красных линий всего, в том числе:	маш.-мест	311
	в том числе:		
	- многоуровневые и поземные паркинги	маш.-мест	220
	- наземные автостоянки	маш.-мест	91
3.3	Протяжённость линий городского общественного автотранспорта	км.	1,18