

ООО «НоваторПроект»
УНП 490 657 516

246000 г.Гомель
ул. Артиллерийская, 2, к.2-7
Факс: (232) 23-50-43
Тел.: +375-29-143-34-54



Заказчик: КФХ «АгроРелакс»

Объект: 02-П-2021

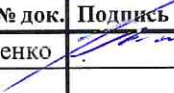
Архитектурно-планировочная концепция строительства
«Дом рыболова»
(предпроектные решения)



2021, Гомель

Содержание раздела ОПО

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	2
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ЭСКИЗА.....	2
1.2 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРЕДПРОЕКТНЫХ РАБОТ	3
1.3 ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ, АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОНЫЕ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	4
1.4 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	5
1.4.1 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	6
1.5 ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	6
1.6 АРХИТЕКТУРО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ	7
1.7 Техничко-экономические показатели	8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №											
							02-П-2021-ОПЗ						
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							
	ГИП		Малашенко			08.21	Пояснительная записка				Стадия	Лист	Листов
											С	1	10
											ООО «НоваторПроект»		
Н.контр.		Рыбочкин			08.21								

1.1 Основание для разработки эскиза

Письмо Гомельского районного исполнительного комитета №01-09/982 от 25.06.2021.

						02-П-2021-ОПЗ	Лист
							2
Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1.2 Исходные данные для выполнения предпроектных работ

Свидетельство о государственной регистрации земельного участка № 310/1795-1450 от 10.09.2020.

Декларация о намерениях по строительству объекта «Дом рыболова».

Письмо филиала «Гомельские электрические сети» РУП «Гомельэнерго».

Копии прилагаются.

						02-П-2021-ОПЗ	Лист
							3
Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1.3 Принципиальные градостроительные, архитектурно-планировочные, технологические решения

Архитектурно-планировочная концепция строительства объекта «Дом рыболова» крестьянского фермерского хозяйства «АгроРелакс», расположенного севернее д. Севруки Гомельского района разработана в соответствии с письмом на проектирование.

Строительство объекта «Дом рыболова» производится на территории крестьянского фермерского хозяйства «АгроРелакс» на площади 81,62 га. Проектированием предусмотрено разделение объекта на две очереди строительства: первая очередь строительства - 48,23 га:

1. пруд с дамбами площадью с водной поверхностью 29,78 га;
2. пять домов рыболова габаритами 10х10м и 10х8 м из круглого бревна;
3. контрольно-пропускной пункт для персонала охраны;
4. сезонный проезд вдоль дамбы на грунтовом основании с покрытием из вторичного щебня;
5. благоустройство - малые архитектурные формы, беседки, мостки;

вторая очередь строительства - 33,39 га:

1. пруд с дамбами с водной поверхностью 22,46га;
2. два дома рыболова габаритами 10х10м и 10х8 м из круглого бревна;
3. благоустройство - малые архитектурные формы, беседки, мостки.

Степень огнестойкости – V (СН 2.02.05-020).

Класс сложности здания - К-4 (СН2.02.05-2020).

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 5.3.

Климатические условия строительства по СНБ 2.04.02-2000:

- а) климатический район - ПВ,
- б) расчетная температура - -24°C.

Условия строительства по СНИП 2.01.07-85:

- а) скоростной напор ветра принят $\Delta P=0,23$ кПа для Метрового района,
- б) нормативный вес снегового покрова $S=0,8$ кПа для 16 снегового покрова.

						02-П-2021-ОПЗ	Лист
Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

1.4

Генеральный план

Участок строительства расположен у западной границы территории города Гомеля, отделен автомобильной дорогой и охранными зонами кабелей оптоволоконной связи. С северной стороны от деревни Севруки Гомельского района отделен естественным водоемом озеро Севруковское.

Рельеф участка неровный образовался в результате антропогенного воздействия. Основную площадь земельного участка отведенного для строительства занимает бывшая не рекультивированная карьерная выработка, площадь которой составляет 33 га и 20 га прилегающих к ней нарушенных земель покрытых древесно-кустарниковой растительностью, с преобладающими породами деревьев клен ясенелистный, ива ломкая, осина обыкновенная. Общая площадь нарушенных земель составляет 53 га. Остальная территория площадью 28,62 га имеет неровный рельеф с отдельными выемками грунта и покрыта древесно-кустарниковой растительностью, с преобладающими породами деревьев клен ясенелистный, ива ломкая, осина обыкновенная. По всей площади 81,62 га кустарники представлены одной породой - лоза Зданий и сооружений, подлежащих сносу, нет.

Комплекс рыбоводного хозяйства представляет собой 2 огороженных земляными дамбами искусственных водоема с площадями водной поверхности 29,78 га и 22,46 га.

На территории рыбоводного хозяйства предусматривается строительство 7 домов рыболова, 1 зоны отдыха и поста охраны.

Проектом предусматривается повышение уровня земли внутри огороженной территории на примерный уровень + 1м от уровня существующего земельного участка на месте расположения зданий проектируемого объекта.

Территория рыбоводного хозяйства огорожена дамбами и сетчатым ограждением для предотвращения доступа диких животных. Для посетителей доступ на территорию рыбоводного хозяйства осуществляется через пост охраны. Рыбалка и использование специальных площадок для отдыха осуществляется на платной основе.

Площадки для отдыха выполнены из тротуарной плитки. Проезды выполнены с покрытием из вторичного щебеночного покрытия. В качестве озеленения предусмотрена посадка плодовых деревьев и устройство газона.

Вдоль дамбы у залива Сож предусмотрен сезонный проезд общего пользования, для предотвращения подтопления дорога предусмотрена в конструкции дамбы на высоте 2м над уровнем земли.

На территории участка 1 очереди строительства располагаются:

- пруд с дамбами;
- 5 домов рыболова с беседками и мостками;
- 1 площадка для отдыха с беседкой и мостками;
- пост охраны;
- сезонный проезд для проезда автомобильного транспорта на р. Сож и прилегающие во-

						02-П-2021-ОПЗ	Лист
							5
Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

доемы.

На территории участка 2 очереди строительства располагаются:

- пруд с дамбами;
- 2 дома рыболова с беседками и мостками.

Все не высыхающие водоемы, расположенные на участках застройки, в соответствии с принятым решением объединяются в один с проектируемыми прудами.

1.4.1 Техничко-экономические показатели генерального плана

№п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
1	Площадь огороженной территории.	81,62	га
	Участок 1	48,23	га
	Участок 2	33,39	га
2	Площадь участка в условных границах производства работ	8756	га
3	Площадь застройки в условных границах производства работ:	2192	м ²
	Здания и сооружения	816	м ²
	Мостки	1120	м ²
	Здания и сооружения	256	м ²
4	Площадь покрытий	21866	м ²
5	Площадь водной поверхности	52,24	га
	Водоем 1	29,78	га
	Водоем 2	22,46	га

1.5 Технологические решения

Проектируемый объект предназначен для ведения рыбоводного хозяйства, а так же предоставления услуг по добыче рыб любительскими орудиями рыболовства и отдыха населения.

Территория рыбоводного хозяйства огорожена сетчатым ограждением для предотвращения доступа диких животных. Для посетителей доступ осуществляется через пост охраны.

Режим работы административного помещения:

- количество рабочих дней в неделю - 7 дней;
- количество смен - 2 смены;
- продолжительность смены -12 часов
- продолжительность (время) обслуживания посетителей- 24 часов;
- технологические перерывы и обеденный перерыв- по установленному и утвержденному графику;
- выходные дни- по графику.

На объекте рыбоводного хозяйства предусматривается выращивание карпа, карася, линя в количестве 10 тонн. Так же предусматривается сдача в аренду сооружений для отдыха.

Воспроизводство рыбных ресурсов - естественное.

Способ добычи рыб гражданами - любительскими орудиями рыболовства

Для защиты искусственных водоемов предусмотрено устройство земляной дамбы.

На территории рыбоводного хозяйства расположены 7 домов рыболова. Данные сооружения оборудованы санузлами, душевыми, кухнями, помещениями для хранения и подготовки рыболовного инвентаря, общим залом, спальней. В качестве канализации применяются гидронепроницаемые выгребы с последующим вывозом сточных вод на очистные сооружения г. Гомеля. Водоснабжение применяется комбинированного типа. Питьевое - бутилированная вода, техническое для санузлов из артезианских скважин глубиной до 19.5 метров.

В poste охраны расположен пункт оплаты, а также постом наблюдения. Видеонаблюдением оборудованы здания и сооружения, где предусмотрено пребывание и отдых людей.

1.6 Архитектурно-планировочные решения

Проектом предусмотрено строительство на территории рыбоводного хозяйства 7 домов рыболова, беседок, уличных кухонь, мостков, поста охраны. Все сооружения выполнены в единой стилистике и создают единый архитектурный ансамбль.

6 домов рыболова - прямоугольные в плане 1-этажные здания с мансардой, габаритами 10х8м и высотой до конька 7м. Выполнены из круглого бревна, покрытие кровли из металлочерепицы.

1 дом рыболова - прямоугольный в плане 1-этажное здание с мансардой, габаритами 10х10м и высотой до конька 7м. Выполнены из круглого бревна, покрытие кровли из металлочерепицы.

Пост охраны - прямоугольный в плане 1-этажное здание с мансардой, габаритами 8х6м и высотой до конька 7м. Выполнены из круглого бревна, покрытие кровли из металлочерепицы.

Беседки выполнены из круглого бревна, покрытие из металлочерепицы, размеры беседок 4х6м, 10х8м.

Мостки выполнены из доски, покрытой защитными составами и оборудованы навесами для защиты от солнца.

						02-П-2021-ОПЗ	Лист 7
Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1.7 Техничко-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения
1 Мощность, вместимость, пропускная способность	81,62 га
2 Общая площадь земельного участка	95,5010 га
3 Общая площадь зданий и сооружений	2192 м ²
4 Строительный объем	6432 м ³
5 Материалоемкость: цемент, всего цемент, приведенный к М400 сталь, всего сталь, приведенная к классу S240 и ст.3 бетон и железобетон, всего в том числе сборный мелкоштучный кладочный материал стекло лесоматериалы, приведенные к круглому лесу	- " " " " " " " " "
6 Удельный расход энергоресурсов на единицу расчетного показателя (показатели энергоэффективности) - на 1 м ² общей площади здания: воды тепла электроэнергии	10,0 м ³ - МДж/м ² 10 кВт·ч
7 Ресурсы на производственные и эксплуатационные нужды: расход воды годовой расход тепла расход электроэнергии годовой потребная электрическая мощность	10,0 м ³ - ГДк 3,65 МВт · ч 10,0 кВт
8 Стоимость строительства в базисных ценах	-
9 Стоимость основных средств	-
10 Срок окупаемости	-
11 Продолжительность строительства	2022-2030

Изм.	К-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

02-П-2021-ОПЗ

Лист

8

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие "Гомельское агентство по
государственной регистрации и земельному кадастру"

Гомельский межгородской филиал

СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) № 310/1795-1450
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

По заявлению № 10997/20:1795 от 04 сентября 2020 года

в отношении земельного участка с кадастровым номером 321086807601000392, расположенного по адресу: Гомельская обл., Гомельский р-н, Чёнковский с/с, вблизи д. Севруки, площадь - 95.5010 га, целевое назначение - Земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

произведена государственная регистрация:

1. создания земельного участка на основании выделения вновь образованного земельного участка;
2. возникновения права собственности Республики Беларусь на земельный участок, правообладатель - Республика Беларусь;
3. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (право пожизненного наследуемого владения), правообладатель - гражданин Республики Беларусь Цапов Виталий Юрьевич;
4. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные на природных территориях, подлежащих специальной охране (в прибрежной полосе реки, водоёма));
5. возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в охранных зонах электрических сетей).

Приложения:

1. земельно-кадастровый план земельного участка

Примечание: Земельный участок имеет ограничения (обременения) прав в использовании земель. Виды ограничений (обременений) прав: земельные участки, расположенные на природных территориях, подлежащих специальной охране (в прибрежной полосе реки, водоёма), код - 2,5, площадь - 95.5010 га; земельные участки, расположенные в охранных зонах электрических сетей, код - 5,2, площадь - 5.8806 га.

Свидетельство составлено 10 сентября 2020 года

Регистратор

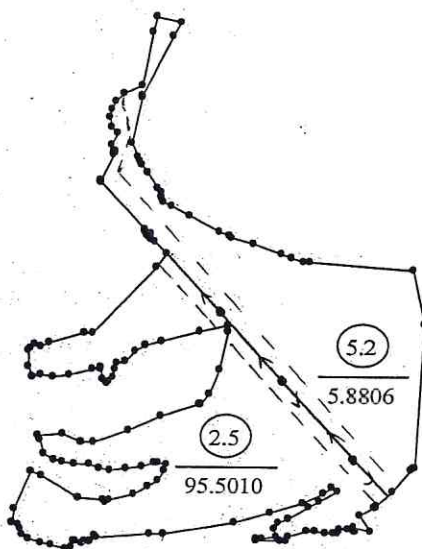
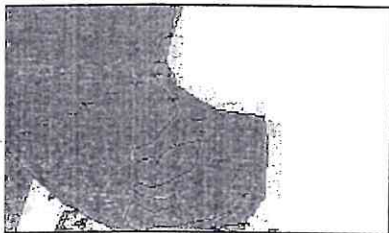
Куценко Евгения Владимировна



Лист 1 из 2

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ
ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер: 321086807601000392
Площадь участка: 95.5010 га
Адрес: Гомельская обл., Гомельский р-н, Чёнковский с/с, вблизи д. Севруки
Целевое назначение: Земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Масштаб плана: 1:25000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ②
0.2500 - код охранной зоны и ее площадь
- граница земельного участка
• - точка поворота границы земельного участка

Сведения об организации, издавшей документ

Гомельский межрайонный филиал РУП
"Гомельское государственное предприятие
регистрации и кадастра"

Куценко Е.В.

09.09.2020

Крестьянское (фермерское) хозяйство "АгроРелакс"

юр. адрес: Гомельский р-н, вблизи д. Севрюки Ченковского сельсовета

Почтовый адрес: 246010, г. Гомель, а/я 20.

р/с. ВУ07ВАРВ301276719001000000000

в ОАО «Белагропромбанк» по Гомельской области, БИК ВАРВВУ2Х

УНП 491522429

Тел. +375291243853 e-mail: agrorelaks@mail.ru

Декларация о намерениях.

Крестьянское (фермерское) хозяйство «АгроРелакс» Гомельская область,
Гомельский район, Ченковский с/с, д. Севрюки, УНП 491522429

Проектируемый объект «Дом рыболова», на землях фермерского хозяйства, расположенных севернее д. Севрюки, Ченковского сельского совета, Гомельского района, Гомельской области.

Планируемые работы необходимы для возведения не полносистемного прудового рыбоводного хозяйства на территории фермерского хозяйства.

В проект предполагается включить:

первая очередь строительства:

1. пруд с дамбами;
2. пять домов рыболова;
3. контрольно-пропускной пункт;
4. сезонный проезд вдоль дамбы;
5. благоустройство – малые архитектурные формы, беседки, мостки.

вторая очередь строительства:

1. пруд с дамбами;
2. два дома рыболова;
3. благоустройство – малые архитектурные формы, беседки, мостки.

Водоснабжение – артскважины до 20 м глубиной, водоотведение – гидронепроницаемые выгреба с последующим вывозом на очистные сооружения г. Гомеля, теплоснабжение – котлы (печное) на твердом топливе, электроснабжение от существующих сетей ВЛ – 10 кВ № 5941 ПС «Южная 2» д. Севрюки, газоснабжение, телефонизация, радиофикация, диспетчеризация – нет.

Предполагаемые сроки работ 2021 – 2026 годы.

Отрицательное влияние объекта на окружающую среду – нет.

Финансирование планируемых работ будет осуществляться за счет собственных средств.

Информация об имеющихся земельных сервитутах и сведения, обусловленные изменением существующих проектных решений – нет.

Глава КФХ



В.Ю. Цапов



Гомельское республиканское унитарное
предприятие электроэнергетики
«Гомельэнерга»

ФИЛИАЛ
«ГОМЕЛЬСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ»
РУП «ГОМЕЛЬЭНЕРГА»

ул. Барыкина, 252, 246020, г. Гомель
тел./факс: +375 (232) 20 29 75
e-mail: gomeles@gomelenergo.by
р/р BY57AKBB30121367900123000000
Гомельское областное управление № 300
ААТ «ААБ Беларусбанк»
BIC SWIFT: AKBBBY2X УНП 400069497

26.02.2021 № 08-31/982
На № 5 ад 19.02.21



Гомельское республиканское унитарное
предприятие электроэнергетики
«Гомельэнерго»

ФИЛИАЛ
«ГОМЕЛЬСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ»
РУП «ГОМЕЛЬЭНЕРГО»

ул. Барыкина, 252, 246020, г. Гомель
тел./факс: +375 (232) 20 29 75
e-mail: gomeles@gomelenergo.by
р/с BY57AKBB30121367900123000000
Гомельское областное управление № 300
ОАО «АСБ Беларусбанк»
BIC SWIFT: AKBBBY2X УНП 400069497

Главе КФХ "АгроРелакс"
Цапову В.Ю.

Об охранной зоне ВЛ

Севернее д. Севруки Гомельского района проходит воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ (ВЛ-110) Приречная - Новобелица отпайка на ПС-110 Южная-2. Охранная зона для ВЛ-110 устанавливается вдоль линии в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклонённом их положении на расстоянии 20 метров.

Главный инженер

В.С. Лавринович

Бетанов 319265