

Содержание

| | |
|---|----|
| 1. Введение | 4 |
| 2. Исходные данные | 5 |
| 3. Характеристика района и площадки строительства | |
| 3.1 Район строительства | 5 |
| 3.2 Обоснование выбранной площадки | 5 |
| 3.3 Предложение по изменению территориальных зон | 6 |
| 3.4 Грунты | 7 |
| 4. Зоны с особыми условиями использования территории | 8 |
| 5. Архитектурно-планировочное решение | |
| 5.1 Основные решения и показатели по генеральному плану | 9 |
| 5.2 Благоустройство участка | 10 |
| 6. Спортивно-охотничья база "Хабар": | |
| 6.1 Инженерные сети | 11 |

| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата | 36-А-2016 ПЗ | | | | | Лист |
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата | | | | | | 3 |
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата | | | | | | Ли |

1. Введение

Проект разработан ООО «АрхСтройПроект» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 октября 2004 года № 191-ФЗ;
 - Земельным Кодексом РФ № 246 – ФЗ;
 - Водным Кодексом РФ № 246 – ФЗ;
 - Лесным Кодексом РФ № 242 – ФЗ;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
 - Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области;
 - правилами землепользования и застройки Хуторского сельского поселения, утвержденные Собранием депутатов Увельского муниципального района 17.10.2013г №65;
 - действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.
- Площадь участка в границах проектирования 117859 кв.м. Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком.
- Проект выполнен на топографической съемке М 1:2000 проектируемой территории, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленной Заказчиком.

| | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Лист |
| | | | | | |
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | 36-А-2016 ПЗ |

2. Исходные данные

1. Топосъёмка территории М1:500

3. Характеристика района и площадки строительства

3.1 Район строительства: д. Марково Увельского района Челябинской области

| | |
|---|--|
| Расчётная температура наружного воздуха | -34°C |
| Нормативная снеговая нагрузка | 180 кг/м ² (III снеговой район) |
| Скоростной нормативный напор ветра | 30 кг/м ² (II ветровой район) |
| Зона влажности | сухая |

3.2 Обоснование выбранной площадки:

С западной стороны находится озеро Солёное. С восточной стороны - примыкает к существующей деревне Марково. С южной стороны проходит автодорога областного назначения.

Участок свободен от застройки.

Окружающая застройка - частные жилые дома (одноэтажные).

Рельеф участка ровный, спокойный.

Благоустройство на проектируемом участке отсутствует.

Экологическая характеристика участка благополучная.

Вблизи площадки для размещения спортивно-охотничьей базы "Хабар" имеются инженерные коммуникации для подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения (перспектива).

На момент проектирования рассматриваемая территория для спортивно-охотничьей базы расположена в д. Марково Увельского района в территориальной зоне П.В2.

П.В2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками
- 1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками
- 1.3 объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)
- 1.4 жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения – 20 м, для проездов и переулков с одной полосой движения – 15 м

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты внешкольного воспитания
- 2.2 объекты культа
- 2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта, превышающей 150 м²
- 2.4 центры народной и др. медицины
- 2.5 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.6 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов)
- 2.7 многоквартирные 1-2-эт. жилые дома
- 2.8 учреждения дошкольного и начального школьного образования
- 2.9 временные нестационарные объекты

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----|------|----------|-------|-----|--------------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | 36-А-2016 ПЗ | Лист |
| | | | | | | | | | | | 5 |

2.10 объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами
- 3.2 содержание и строения для содержания скота, мелких домашних животных и птицы
- 3.3 индивидуальные бани, надворные туалеты
- 3.4 хозяйственные постройки
- 3.5 сады, огороды, палисадники, зеленые насаждения
- 3.6 теплицы
- 3.7 индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы
- 3.8 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)
- 3.9 опорный пункт охраны порядка
- 3.10 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м²
- 3.11 ветеринарные приемные пункты без содержания животных
- 3.12 площадки для сбора твердых бытовых отходов

3.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования:

На проектируемой территории для спортивно-охотничьей базы предполагается строительство: административного здания с рестораном; СПА-центра; бани (10 шт); магазина; часовни; поста охраны; палаточного лагеря для туристов; площадки для картинга; спортивной и универсальной площадки и автостоянки для посетителей; площадки сбора ТБО.

Проектируемые объекты капитального строительства местного значения относятся к основным и вспомогательным видам разрешенного использования территориальной зоны П.Б. Проектом предусматривается уточнение территориальной зоны на П.Б.

П.Б АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ,

КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения
- 1.2 библиотеки, архивы
- 1.3 информационные центры, компьютерные центры
- 1.4 учреждения культуры и искусства
- 1.5 предприятия связи
- 1.6 кредитно-финансовые учреждения
- 1.7 предприятия торговли, общественного питания
- 1.8 художественные магазины-салоны, центры народных ремесел
- 1.9 предприятия бытового обслуживания населения
- 1.10 гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов
- 1.11 организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации
- 1.12 офисы различных фирм, компаний, представительств
- 1.13 научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека
- 1.14 печать, пресса, рекламные агентства
- 1.15 объекты культа

| |
|--------------|
| Подп. и дата |
| Взам. инв. № |
| Инв. № дубл. |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | | |
|----|------|----------|-------|-----|--------------|-----------|
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | 36-А-2016 ПЗ | Лист 6 |
|----|------|----------|-------|-----|--------------|-----------|

- 1.16 банно-оздоровительные комплексы
- 1.17 поликлиники, амбулатории, аптеки
- 1.18 учреждения дополнительного образования
- 1.19 временные нестационарные объекты
- 1.20 объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др)
- 1.21 дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения – 15 м, с двумя полосами движения – 20 м

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 жилые здания, жилые квартиры в зданиях смешанного использования
- 2.2 центры народной и др. медицины
- 2.3 коммерческие парковочные гаражи подземные площадью не более 500 м²
- 2.4 автозаправочные станции
- 2.5 рынки крытые и открытые
- 2.6 объекты производственного назначения площадью не более 200 м², осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные без производственной территории, экологически безопасные
- 2.7 объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 скверы, бульвары, набережные
- 3.2 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей – на каждые 30 м² площади здания общественного назначения
- 3.3 общественные туалеты площадью не более 60 м²

3.4 Грунты:

По результатам выполненных работ в геологическом разрезе по трассе вскрыты следующие разновидности грунтов:

Почвенно-растительный слой (ИГЭ-1);

Глина аллювиальная (ИГЭ-2) буровато-черного, темно-серого цвета, мягкопластичная, легкая, с включением окатанных частиц до 5%;

Глина аллювиальная (ИГЭ-3) буровато-серого, темно-серого, серого цвета, тугопластичная, легкая;

Глина делювиальная (ИГЭ-4) желтовато-коричневого, коричневого, бурого цвета, твердая, легкая;

Песок (ИГЭ-5) мелкий, средней плотности, средней степени водонасыщения;

Суглинок элювиальный (ИГЭ-6) желтовато-серого, зеленовато-коричневого цвета, твердый и полутвердый, участками с включением дресвы и щебня до 25-40%;

Порфирит (ИГЭ-7) темно-серого цвета, слабовыветрелый, малопрочный.

Основанием для проектируемого подземного газопровода будут служить суглинистые и песчаные грунты.

По степени морозоопасности грунты ИГЭ-2 и ИГЭ-3 относятся к сильнопучинистым, ИГЭ-5 к слабопучинистым, ИГЭ-4 и ИГЭ-6 к практически непучинистым.

Нормативная глубина сезонного промерзания для суглинков и глин составит 1,73 м, для супесей, песков мелких и пылеватых 2,11 м, для крупнообломочных грунтов – 2,56 м.

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----|------|----------|-------|-----|--------------|------|
| Ине. № подл. | Подп. и дата | Ине. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | 36-А-2016 ПЗ | Лист |
| | | | | | | | | | | | 7 |

4. Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учётом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

4.1. Санитарно-защитные зоны

На проектируемой территории для размещения спортивно-охотничьей базы расположена водонапорная башня, которая имеет санитарно-защитную зону.

В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки.

4.2 Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ.

| | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | Подп. и дата | Лист |
| | | | | | | | |
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | 36-А-2016 ПЗ | | |

5. Архитектурно-планировочные решения

5.1 Основные решения и показатели по генеральному плану.

Спортивно-охотничья база расположена в д. Марково Увельского района. С западной стороны находится озеро Солёное. С восточной стороны - примыкает к существующей деревне Марково. С южной стороны проходит автодорога областного назначения.

База состоит из: административного здания с рестораном; СПА-центра; бани (10 шт); магазина; часовни; поста охраны; палаточного лагеря для туристов; площадки для картинга; спортивной и универсальной площадки и автостоянки для посетителей; площадки сбора ТБО. Посадка зданий и их конфигураций позволяют максимально использовать отведённую территорию.

Осуществлена возможность проезда пожарных машин вдоль фасадов зданий.

Мусороудаление с территорий общественной застройки, предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТБО.

Баланс территории в границах проектирования

| № | Наименование и обозначение | Этажность | Кол-во | | Площадь, м ² | | | | Строительный объём, м ³ | |
|---|---|-----------|--------|---------|-------------------------|---------|-------------------|---------|------------------------------------|-----------|
| | | | Зданий | Квартир | Застройки | | Общая нормируемая | | Зданий | Всего |
| | | | | | Здания | Всего | Здания | Всего | | |
| 1 | Универсальная площадка для: -Пейнбола -Страйкбола -Стеновой стрельбы -Стрельбы из лука, арбалета -Метания ножей -Стрельбы из пневматического оружия | - | - | - | 24068,5 | 24068,5 | - | - | - | - |
| 2 | Площадка для картинга | - | - | - | - | - | 12525,2 | 12525,2 | - | - |
| 3 | Часовня | 1 | 1 | - | 100,0 | 100,0 | 85,0 | 85,0 | 1500,0 | 1500,0 |
| 4 | Административное здание с рестораном | 1 | 1 | - | 600,0 | 600,0 | 480,0 | 480,0 | 3000,0 | 3000,0 |
| 4.1 | СПА-центр | 2 | 1 | - | 225,0 | 225,0 | 360,0 | 360,0 | 2200,0 | 2200,0 |
| 4.2 | Баня: -Мангальная зона -Уличный бассейн | 1 | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | Автостоянка для посетителей | - | - | - | 4200,0 | 4200,0 | - | - | - | - |
| 6 | Спортивные площадки | | | | | - | | | | |
| 7 | Пост охраны | 1 | 1 | - | 12,0 | 12,0 | 7,0 | 7,0 | 54,0 | 54,0 |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Инв. № подл. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Подп. и дата </div> </div> | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Инв. № инв. № </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Взам. инв. № </div> </div> | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Инв. № дубл. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Подп. и дата </div> </div> | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Инв. № подл. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Подп. и дата </div> </div> | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Ли </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Изм. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> № докум. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Подп. </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Дат </div> </div> | | | | | | | | | | |
| 36-А-2016 ПЗ | | | | | | | | | | Лист 9 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------------|---|---|---|---------|---------|-------|-------|---------|---------|
| 8 | Палаточный лагерь для туристов | - | - | - | 21500,0 | 21500,0 | - | - | - | |
| 9 | Магазин | 1 | 1 | - | 236,43 | 236,43 | 150,0 | 150,0 | 1134,05 | 1134,05 |
| 10 | Площадки сбора ТБО | - | - | - | | | | | | |

5.2 Благоустройство участка.

Участок спланирован с уклоном по естественному рельефу.

Сбор поверхностных стоков организован по рельефу на проезжую часть дорог, на газон.

Покрытие проездов - гравийно-песчаная смесь, укрепленная цементом, пешеходная зона - тротуарная плитка.

Проезды и пешеходные дорожки ограничены камнями бортовыми бетонными и железобетонными по ГОСТ 6665 - 91.

| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ине. № подл. | Подп. и дата | Ине. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата |
| | | | | |

| | | | | |
|----|------|----------|-------|-----|
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат |
| | | | | |

36-А-2016 ПЗ

Лист

10

6. Спортивно-охотничья база "Хабар"

База состоит из: административного здания с рестораном; СПА-центра; бани (10 шт); магазина; часовни; поста охраны; палаточного лагеря для туристов; площадки для картинга; спортивной и универсальной площадки и автостоянки для посетителей; площадки сбора ТБО.

6.1 Инженерные сети

Водоснабжение - скважина

Канализация - герметичный биосептик Alta Bio

Электроснабжение - по ТУ

| | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| Инв. № подл | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Лист |
| | | | | | |
| Инв. № подл | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Лист |
| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дат | |

