

# **МУП «Управление архитектуры»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ по адресу: пер. Железнодорожный, уч.8-2  
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

Раздел ПМ

## **ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор МУП «Управление архитектуры»



С.И. Цыбульская

**г. Северобайкальск  
2020 г**





Город Северобайкальск расположен на северо-западном берегу озера Байкал. Численность населения составляет 25,7 тыс.человек.

Планируемая территория расположена в юго-западной части г.Северобайкальск по пер. Железнодорожный, уч.8-2. Территория представляет собой хорошо освоенную, используемую территорию с многоквартирными жилыми домами. Вблизи проектируемой территории в настоящее время расположены малоэтажные многоквартирные жилые дома.

### 1.1.АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климат города суровый и засушливый. Формирование климата происходит под воздействием водных масс Байкала, сглаживающем континентальные черты забайкальского климата.

Зимой и осенью озеро отепляет прибрежные районы, а весной и летом влияет охлаждающе. Радиационный режим характеризуется большой интенсивностью. Продолжительность солнечного сияния составляет 1948 часов в год. Большая часть радиационного тепла расходуется на нагревание водных масс и оттаивание грунта. Средняя температура января 22,8, июля +15,1.

Экстремальные температуры составляют -47 и +34.

Период активной вегетации растений длится около 3-х месяцев. Близость Байкала обуславливает значительную продолжительность безморозного периода – 117 дней (конец мая – конец сентября). Устойчивые морозы наступают в начале ноября и прекращаются в апреле, продолжаясь 5 месяцев.

Территория города относится к зоне недостаточного увлажнения. За год выпадает 350 мм осадков. Устойчивый снежный покров к концу зимы достигает 46 см. среднегодовая величина влажности равна 68%.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

И.нв. № подл.

Ветровой режим характеризуется зимой северными, летом южными. Сильные ветры редки. Среднегодовая скорость ветра – 2 м/сек. Туманы бывают преимущественно летом. Их образование связано с водными массами озера.

Инженерно-строительные условия. Рельеф представлен Тыйской предгорной ступенью, переходящей в Байкальскую высокогорную гольцовую область.

Абсолютные отметки мыса 480-530 м. Нарастание в северном направлении. К озеру и реке обрываются уступами.

Высота их со стороны озера 25-50м, со стороны реки 10-40м. Уклоны поверхности городских территорий составляет 0-5% и только на отдельных участках 10-20% и более.

Территория города расположена в зоне распространения многолетнемерзлых грунтов. На левом берегу реки Тья наблюдается сплошное развитие мерзлоты, а в правобережье выделяются таликовые зоны. Мощность многолетнемерзлых пород изменяется от 6 до 35м. максимальная мощность составляет 65м. Мерзлота относится к сливающемуся типу, и только на отдельных участках правобережья отмечается верхняя граница многолетнемерзлых грунтов на глубине 4,9-5,4м при глубине сезонного оттаивания равной 4,6м.

Сейсмические условия. Согласно СНиП 11-7-81 фоновая сейсмичность рассматриваемого района оценивается в 9 баллов.

В южной части долины реки Тья, на участках сложенных пылеватыми песками и супесями сейсмичность превышает 9 баллов.

При сильных землетрясениях здесь возможно разжижение грунтов.

В северной части долины сейсмичность на поверхности почвы составляет более 9 баллов, а на глубине 3м-9 баллов.

Гидрография. Город расположен в устьевой части р. Тья, а с востока его территория омывается озером Байкал. Река Тья стекает с южного склона хребта Сынныр. Длина реки – 120 км., площадь водосбора – 2580 км<sup>2</sup>. В

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

Изм. № подл.



Проектом предполагается упорядочение застроенной части территории в части образования и оформления земельных участков, которые используются фактически гражданами. Проектом предполагается образование 1 земельного участка под блокированную жилую застройку.

### **3. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **3.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Для социального обслуживания населения предусматривается использование существующей социальной инфраструктуры г. Северобайкальск, расположенные вблизи проектируемой территории.

Строительство и размещение новых объектов социальной инфраструктуры на территории проектирования не планируется.

#### **3.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В комплекс инженерно-транспортных мероприятий не входят мероприятия по устройству новых транспортных и пешеходных связей проектируемой территории как внутри самой территории, так и со стороны внешних объектов.

Подъезд к планируемой территории в настоящее время осуществляется от пер. Железнодорожный.

Изм. № подл. Подл. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

### **3.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **3.3.1.ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА**

Цель мероприятий инженерной подготовки и вертикальной планировки – создание нормальных условий для движения транспорта, пешеходов, отвода ливневых и талых вод, максимального сохранения естественного рельефа и минимального объема земляных работ.

Организацию рельефа предполагается упорядочить исходя из следующих принципов:

- максимальное сохранение существующего рельефа и общего нарастающего уклона поверхности в восточном направлении, который должен быть около 4 ‰.

- планировка и устройство парковки, проездов, площадок с продольными и поперечными уклонами, позволяющими беспрепятственно организовать сток поверхностных вод.

#### **3.3.2. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ**

Теплоснабжение объектов на участке проекта планировки существующее, данным проектом не предусматривается строительство и проектирование новых сетей теплоснабжения.

#### **3.3.3.ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

Водоснабжение объектов на участке проекта планировки существующее, данным проектом не предусматривается строительство и проектирование новых сетей водоснабжения.

#### **3.3.4. КАНАЛИЗАЦИЯ**

Централизованная система канализации и водоотведения на территории проектирования имеется. Данным проектом не

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Лист







Вся территория г.Северобайкальск находится в пределах **Байкальской** природной территории. Деятельность на данной территории регламентируется ФЗ - 94 «Об охране озера Байкал».

### **Водоохранные зоны:**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

### **Водоохранная зона озера Байкал**

Для озера Байкал водоохранная зона установлена Распоряжением Правительства РФ от 28.03.2018 N 507-р «Об утверждении границ водоохранной и рыбоохранной зон озера Байкал».

### **Режим Байкальской природной территории**

Для Байкальской природной территории Федеральным законом от 1 мая 1999 г. N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал" установлен особый режим хозяйственной и иной деятельности, осуществляемой в соответствии с принципами:

приоритета видов деятельности, не приводящих к нарушению уникальной экологической системы озера Байкал и природных ландшафтов его водоохранной зоны;

учета комплексности воздействия хозяйственной и иной деятельности на уникальную экологическую систему озера Байкал;

сбалансированности решения социально-экономических задач и задач охраны уникальной экологической системы озера Байкал на принципах устойчивого развития;

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

обязательности государственной экологической экспертизы в случае строительства объектов капитального строительства.

В пределах Байкальской природной территории запрещается строительство новых хозяйственных объектов, реконструкция действующих хозяйственных объектов без положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Количество
1	Площадь участка проектирования, кв.м	996
2	Количество образуемых земельных участков, шт.	1

## 8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проектом межевания территории предполагается образовать 1 земельный участок, сведения о которых приводятся в таблице 1:

Таблица 1

Обозначение земельного участка на чертеже	Площадь образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
3:зу1	996 кв.м.	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Исходный земельный участок с кадастровым № 03:23:010515:74		
1	960449.25	5078341.05
2	960450.05	5078340.91

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

И.нв. № подл.

Лист

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

3	960449.90	5078340.18
4	960453.95	5078339.11
5	960457.68	5078339.29
6	960461.97	5078342.62
7	960464.38	5078344.51
8	960450.66	5078347.47
Исходный земельный участок с кадастровым № 03:23:010515:73		
9	960451.92	5078353.17
10	960463.86	5078350.44
11	960463.97	5078351.86
12	960479.69	5078348.45
13	960480.06	5078350.79
14	960480.63	5078350.65
15	960481.98	5078356.70
16	960477.32	5078357.68
17	960477.85	5078360.12
18	960479.40	5078377.82
19	960476.31	5078379.07
20	960475.90	5078394.31
21	960469.49	5078395.52
22	960466.26	5078390.39
23	960464.09	5078391.54
24	960459.33	5078385.55
25	960454.41	5078364.47

Образуемые земельные участки

:ЗУ1(1)

H1	960466.05	5078344.93
H2	960453.21	5078347.84
H3	960451.79	5078339.96
H4	960455.43	5078339.04
H5	960459.29	5078339.43
H6	960461.51	5078340.54
H7	960464.25	5078343.00

:ЗУ1(2)

H8	960480.78	5078345.86
H9	960482.10	5078351.06
H10	960482.38	5078351.00
H11	960483.43	5078357.24
H12	960478.40	5078358.41
H13	960480.26	5078371.55
H14	960479.34	5078372.51
H15	960479.53	5078378.58
H16	960476.31	5078379.07

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

И.нв. № подл.

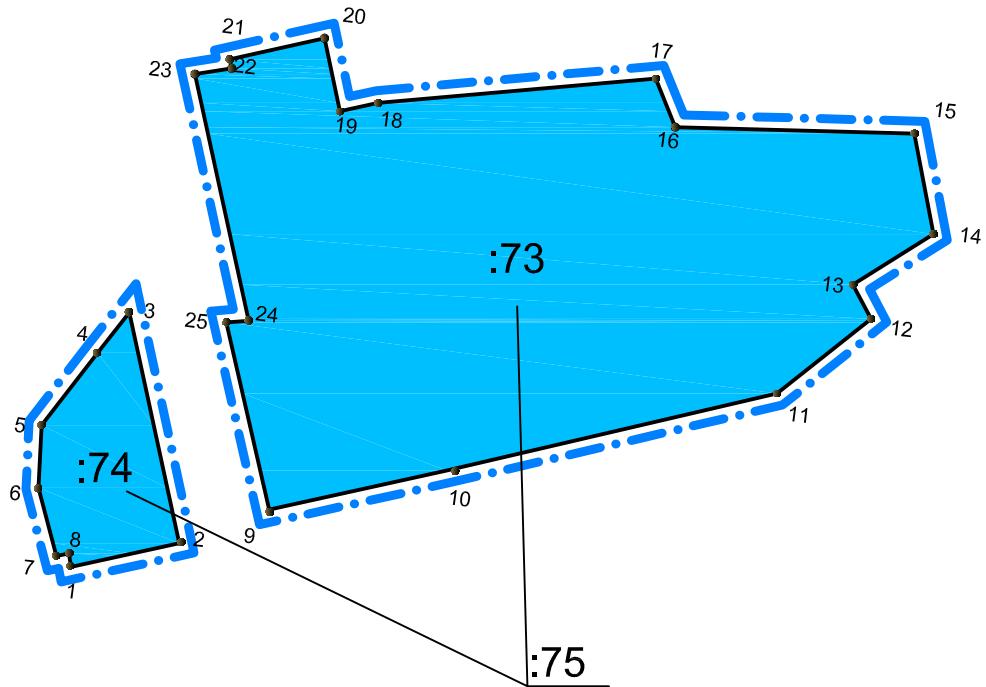
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

H17	960475.52	5078394.38
H18	960475.48	5078395.17
H19	960470.96	5078399.36
H20	960467.96	5078393.17
H21	960466.00	5078390.53
H22	960462.56	5078385.88
H23	960460.89	5078385.56
H24	960459.32	5078382.55
H25	960457.84	5078375.43
H26	960456.14	5078364.21
H27	960454.08	5078352.68
H28	960454.00	5078352.22
H29	960463.86	5078350.44
H30	960465.72	5078350.11
H31	960465.96	5078351.43
H32	960466.08	5078352.10
H33	960475.53	5078349.96
H34	960475.38	5078349.39
H35	960474.89	5078347.48


Изм. № подл. Подл. и дата Взам. инв. №


Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

# Чертеж современного использования территории



## Условные обозначения

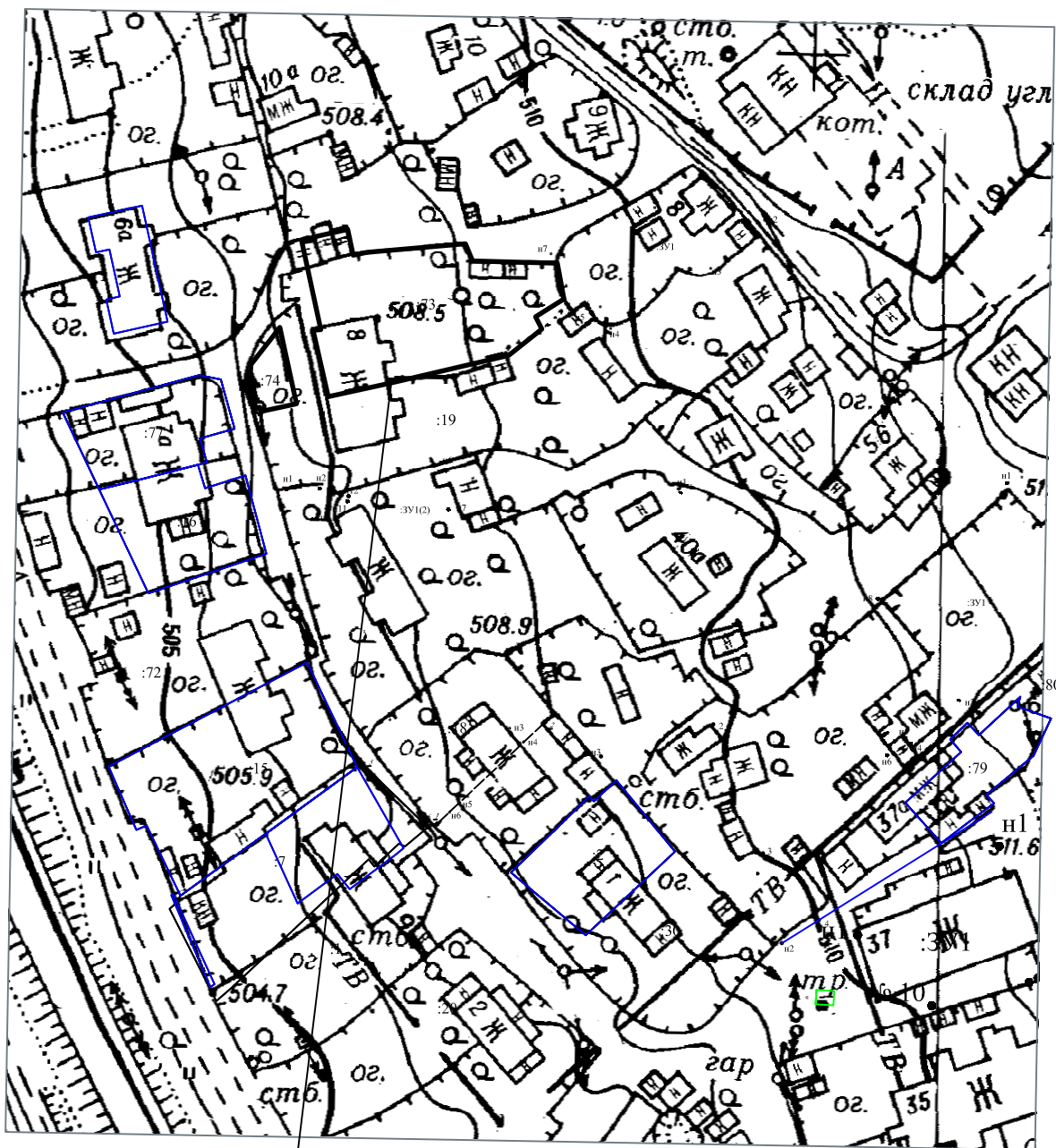
 граница разработки проекта межевания территории

 граница исходного земельного участка

 поворотные точки земельного участка

						Проект межевания территории, расположенной по адресу: г.Северобайкальск, пер. Железнодорожный, уч.8-2		
			Недок.	Подп.	Дата			
						Чертеж межевания территории.	Масштаб	Лист
							1:1000	Листов
Разраб.	Цыбульская	С.И.				Чертеж современного использования территории	г.Северобайкальск	
Проверил								
Н.контр.								

# Схема расположения элемента планировочной структуры

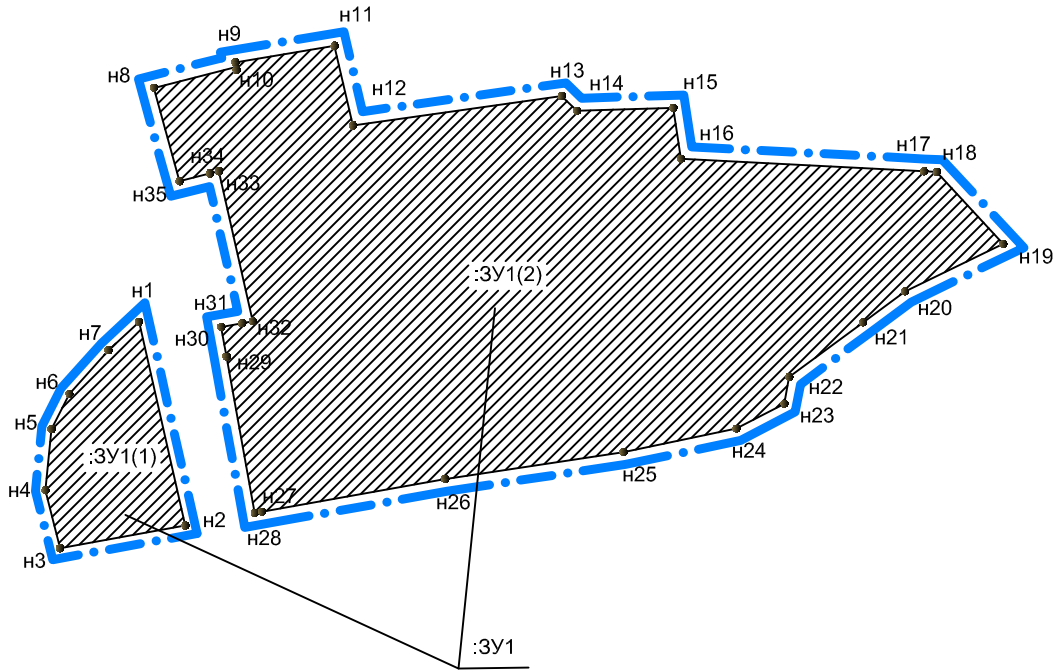


Исходный земельный участок

						Проект межевания территории, расположенной по адресу: г.Северобайкальск, пер. Железнодорожный, уч.8-2			
			№ док.	Подп.	Дата				
						Чертеж межевания территории.	Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Цыбульская С.И.						1:2000		
Проверил									
Н.контр.						Схема расположения элемента планировочной структуры			г.Северобайкальск



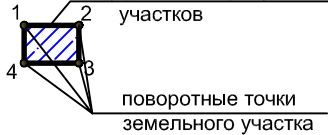
# Чертеж межевания территории



## Условные обозначения

граница разработки проекта межевания территории

границы образуемых земельных участков



## Сведения об образуемых земельных участках

обозначение на чертеже	площадь образуемого земельного участка, кв.м.	категория земель	разрешенное использование
:зу1	996	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка

Проект межевания территории, расположенной по адресу: г.Северобайкальск, пер. Железнодорожный, уч.8-2									
			№ док.	Подп.	Дата				
						Масштаб	Лист	Листов	
Разраб.	Цыбульская	С.И.				1:1000			
Проверил									
Чертеж межевания территории.							г.Северобайкальск		