

МУП «Управление архитектуры»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Республика
Бурятия, пер. Еловый, ул. Московская

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор МУП «Управление архитектуры»



А.В. Крапивина

Планируемая территория расположена по адресу: г. Северобайкальск, пер. Еловый, ул. Московская. Территория представляет собой освоенную, используемую территорию, на которой расположены объекты капитального строительства.

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%.

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.

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

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

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 км². В районе города пойменная долина от 0,5 до 2 км шириной. Склоны долины крутые, местами обрывистые. Дно долины неровное. Русло реки извилистое, образует рукава и острова. Берега реки крутые высотой до 2 м, подмываемые,

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

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

Изм. № подл.

сложены песчано-галечным грунтом. Глубина 1,3+2м. Ширина рукавов до 100 м.

Лед на реке держится 200-240 дней в году. Ледостав устанавливается к концу октября и продолжается до середины мая.

Байкал – крупнейший пресный водоем мира. Длина – 636 км. Ширина – 79,4 км. Площадь водного зеркала – 31,5 тыс. км²., средняя глубина – 730 м. Наибольшая глубина 1741м., объем воды 23 тыс. км³. Площадь водосбора – 557 тыс. км².

Колебания уровня воды в озере зависят от притока и стока, испарений и осадков. Среднемноголетняя амплитуда колебаний составляет от 90-194см. Повышение уровня начинается в мае и достигает максимума в октябре.

После строительства Иркутской ГЭС уровень воды поднят на 1,3 м. до отметки 457,0 м. Уровень 1% обеспеченности – 457,6м., уровень сработки 455,6м.

Большой объем воды при малой поверхности обуславливает термическую инертность. Повышение температуры воды идет медленно и к концу августа достигает +15. Осеннее понижение температуры идет так же медленно.

2.ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки и межевания территории определены с учётом современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры).

Проектом предполагается образование 1 земельного участка - земельные участки (территории) общее пользование и 1 земельного участка для индивидуального жилищного строительства

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.инв.№

Подп. и дата

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

3.3.4. КАНАЛИЗАЦИЯ

Централизованная система канализации и водоотведения на территории проектирования имеется. Данным проектом не предусматривается строительство и проектирование новых сетей канализации.

3.3.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

На территории проектирования не предусматривается строительство новых объектов электроснабжения.

Для существующих линий ВЛ-10кВ устанавливается охранный зона линии электроснабжения (ВЛ-10 кВ) в размере 10м от горизонтальной проекции крайнего провода, для существующих инженерных сетей тепло-водоснабжения устанавливается охранный зона 3,5 м от оси.

4. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В связи с отсутствием на проектируемой территории охранных зон и территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также границ территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, необходимость в разработке мероприятий по сохранению объектов культурного наследия отсутствует.

5. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

На территории проектирования существует риск возникновения таких чрезвычайных ситуаций природного характера, как землетрясения и пожары.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам.н.нв.№					Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	

Для данной территории система зон с особыми условиями использования территории включает в себя:

- зоны охраны воздушных линий электропередачи;
- зоны охраны инженерных сетей тепло-водоснабжения.
- водоохранная зона озера Байкал

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

Санитарно-защитная зона линии электроснабжения

В соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160 для защиты населения от действия электромагнитного поля установлена санитарно-защитная зона для линии электропередач.

Для воздушной высоковольтной линии электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов 10 м - для ВЛ 1-20 кВ. Эти зоны определяют минимальные расстояния до ближайших жилых, производственных и непромышленных зданий и сооружений.

Охрана коммунальных тепловых сетей

Согласно **ТИПОВЫХ ПРАВИЛ ОХРАНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ**, утвержденных Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 г. №197 Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей должны выполняться предприятиями и организациями независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющими строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и эксплуатацию тепловых сетей на территории городов и других населенных пунктов, а также переустройство и эксплуатацию дорог, трамвайных и железнодорожных

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

Изм. № подл.

Для озера Байкал водоохранная зона установлена Распоряжением Правительства РФ от 26.03.2018 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;

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.

На территории проектирования планируется размещение объектов во временном исполнении и строительство новых объектов в капитальном исполнении.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Количество
1	Площадь участка проектирования, кв. м.	2039

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.инв.№

Подл. и дата

Инд. № подл.

2	Количество образуемых земельных участков, шт.	2
---	---	---

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проектом планировки и межевания предлагается образовать 2 земельных участка, 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
:ЗУ1	1171 кв. м.	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования
:ЗУ2	868 кв. м.	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Образуемый земельный участок		
:ЗУ1		
н1	957838.62	5076033.93
н2	957817.99	5076078.49
5	957787.27	5076064.86
6	957801.02	5076061.37
7	957811.35	5076028.89
Обозначение поворотных точек границ		
X	Y	

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

И.нв. № подл.

Лист

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

Образуемый земельный участок

:ЗУ2

н1	957795.49	5076155.41
1	957777.28	5076179.25
н2	957754.30	5076161.68
н3	957772.51	5076137.85

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.ннв.№

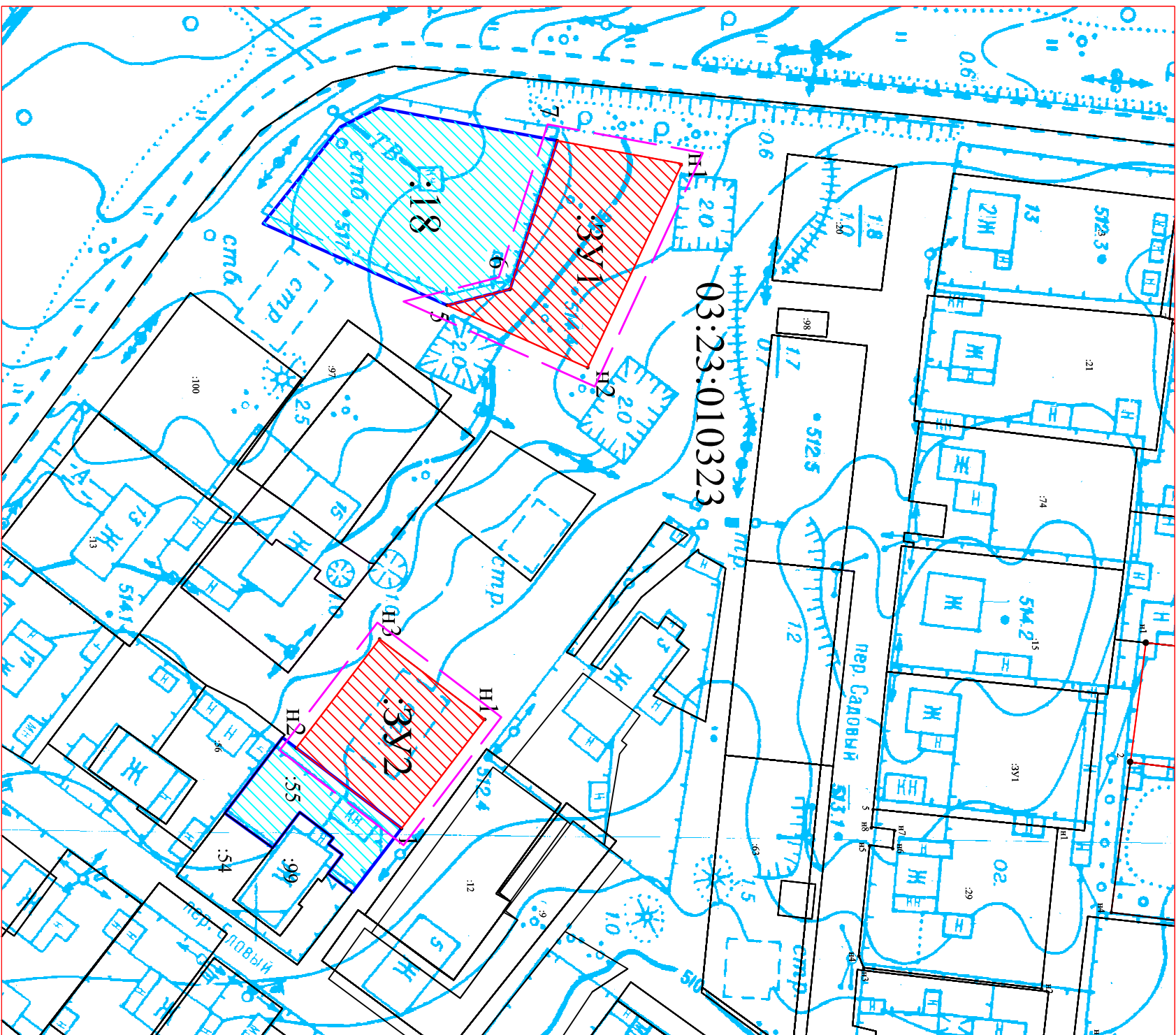
Подп. и дата

Изм. № подл.


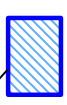
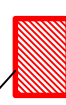



Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Еловый, ул. Московская, г. Северобайкальск.

Схема использования территории в период разработки проекта межевания



Условные обозначения

-  03:23:010323:18 граница и кадастровый номер существующего земельного участка
-  территория существующих земельных участков границы существующих земельных участков
-  территория планируемых земельных участков границы планируемых земельных участков
-  граница разработки проекта планировки и межевания территории

Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Еловый, ул. Московская, г. Северобайкальск				
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разроб.	Крапивина А.В.			
Проб.				
Т.контр.				
Н.контр.				
Утв.				

Схема использования территории в период разработки проекта межевания			Лит.	Масса	Масштаб
			Лист		1:750
			Листов		
			г. Северобайкальск		



Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Еловый, ул. Московская, г. Северобайкальск.







Основная часть. Чертеж межевания территории.

Ведомость координат поворотных точек земельных участков

Обозначение поворотных точек	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1		
Н1	957838.62	5076033.93
Н2	957817.99	5076078.49
5	957787.27	5076064.86
6	957801.02	5076061.37
7	957811.35	5076028.89

Обозначение поворотных точек	Координаты	
	X	Y
:ЗУ2		
Н1	957795.49	5076155.41
1	957777.28	5076179.25
Н2	957754.30	5076161.68
Н3	957772.51	5076137.85

Условные обозначения

-  территория существующих земельных участков
-  территории планируемых земельных участков
-  границы существующих земельных участков
-  границы планируемых земельных участков
-  граница разработки проекта планировки
-  и межевания территории

Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Еловый, ул. Московская, г. Северобайкальск

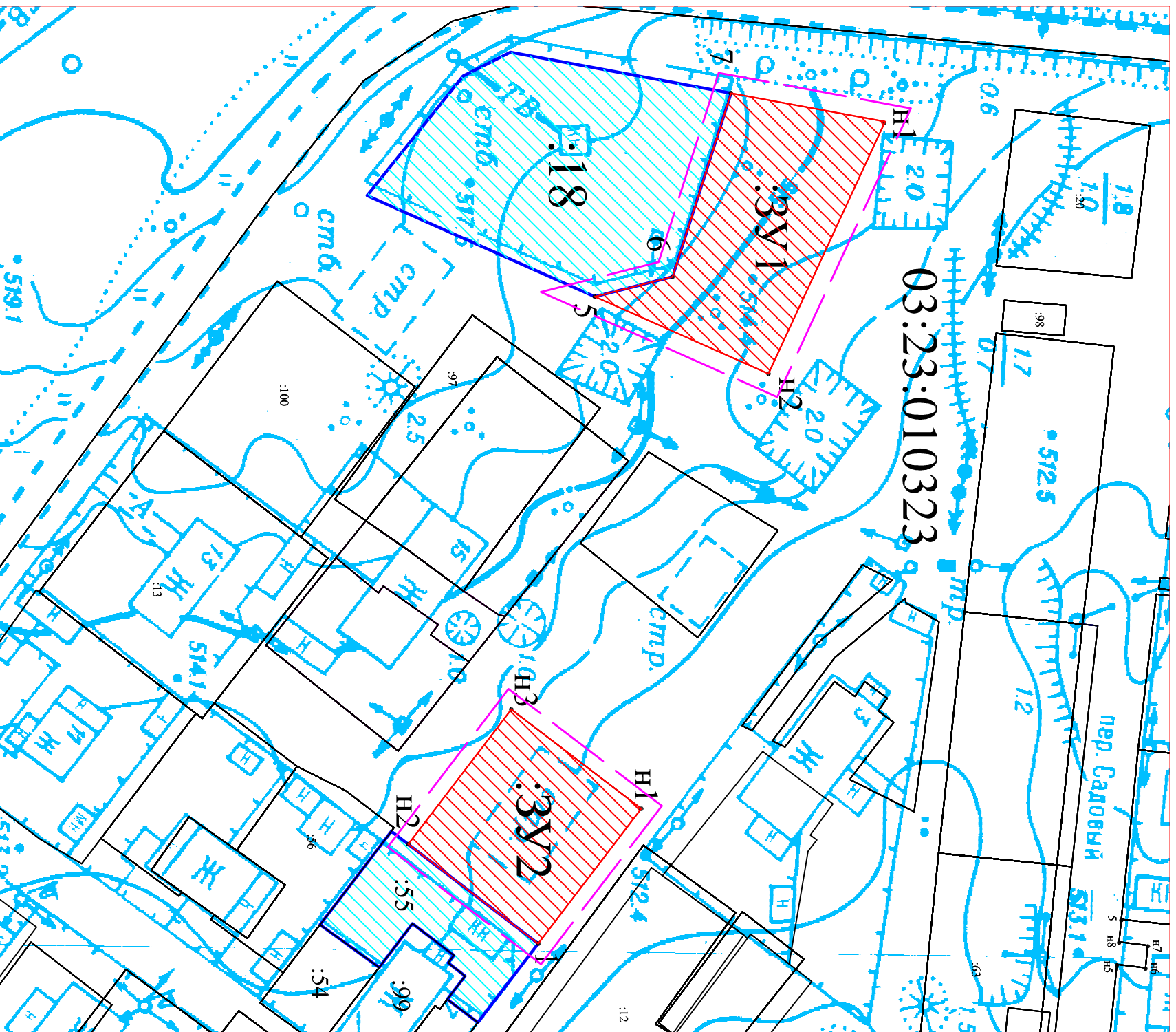
Основная часть

Изм	Лист	№ докм.	Подп.	Дата	Лист	Масса	Масштаб
		Крапивина А.В.					1:750
Проб.							
Т.контр.							
Н.контр.							
Утв.							

Чертеж межевания территории. Ведомость координат поворотных точек земельных участков

г. Северобайкальск

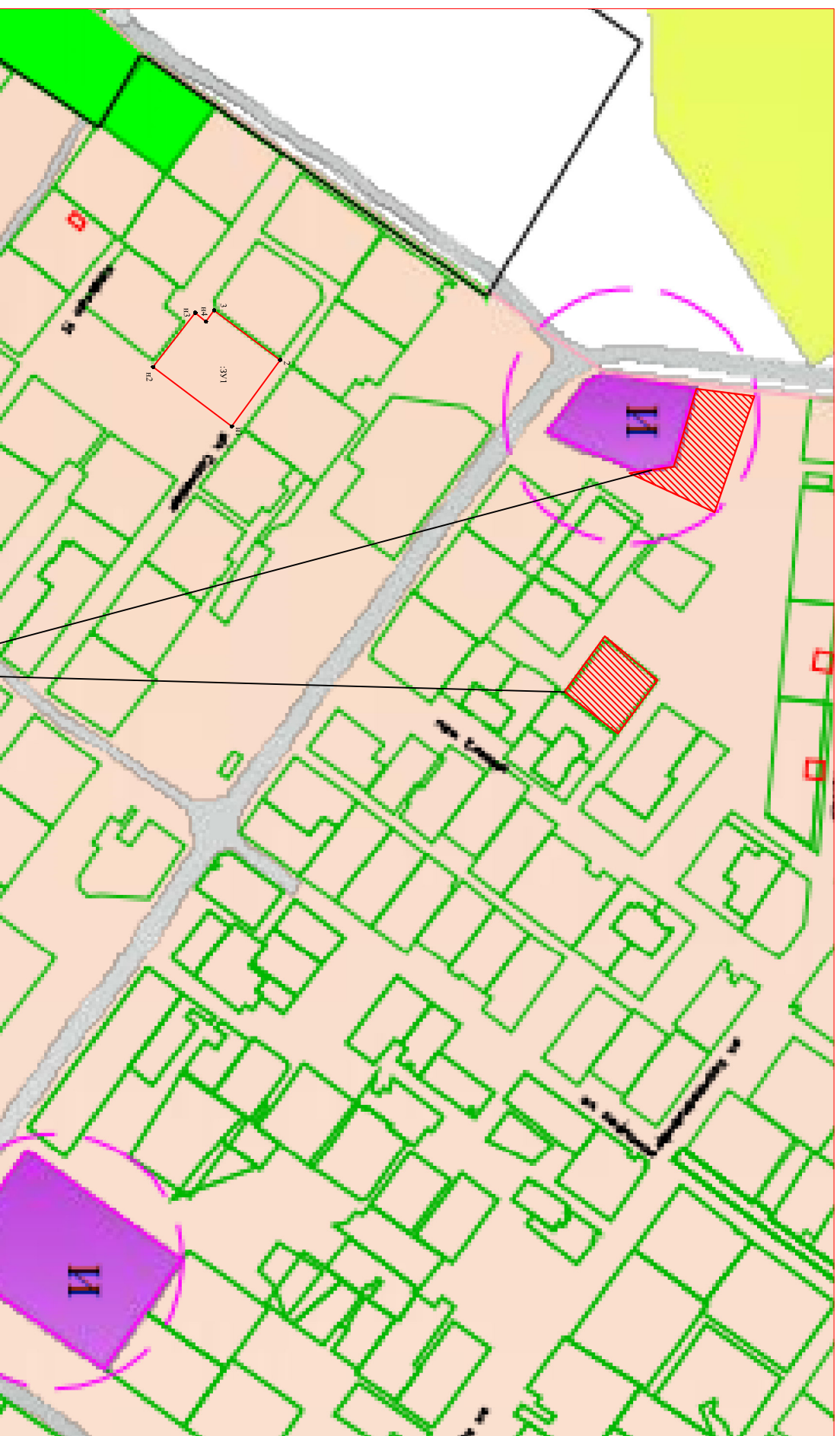
03:23:010323



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

Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Егловый, ул. Московская, г. Северобайкальск.

Обоснование. Схема расположения элемента планировочной структуры.



проектируемый элемент планировочной структуры

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ▬ Граница городского округа
 - ▬ Граница населенного пункта
 - ▬ Существующая улично-дорожная сеть
 - ▬ Функциональная зона среднеэтажной жилой застройки (Ж1)
 - ▬ Функциональная зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2)
 - ▬ Функциональная зона индивидуального жилищного строительства (ЖЗ)
 - ▬ Функциональная зона общественного использования объектов капитального строительства (О)
 - ▬ Функциональная зона производственная (П1)
 - ▬ Функциональная зона гаражного назначения (П2)
 - ▬ Функциональная зона инженерной инфраструктуры - (И)
 - ▬ Функциональная зона транспортной инфраструктуры - (Т)
 - ▬ Функциональная зона рекреационного назначения (Р1)
 - ▬ Функциональная зона рекреационного назначения (Р2)
 - ▬ Функциональная зона сельскохозяйственного использования (СХ1)
 - ▬ Функциональная зона сельскохозяйственного использования (СХ2)
 - ▬ Функциональная зона охраны добычи полезных ископаемых (С1)
 - ▬ Функциональная зона временного накопления отходов, скотомогильников, кладбищ (С2)
 - ▬ Функциональная зона военных объектов и иные зоны режимных территорий (В)
 - ▬ Функциональная зона перспективного развития (Ф)
 - ▬ Естественный ландшафт
 - ▬ Границы зон с особыми условиями использования территории

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	<p>Проект планировки и межевания территории, расположенной по пер. Егловый, ул. Московская, г. Северобайкальск.</p> <p>Обоснование.</p> <p>Схема расположения элемента планировочной структуры</p> <p>г. Северобайкальск</p>		
Разраб.	Крапивина А.В.						
Проб.							
Т.контр.							
Н.контр.							
Утв.					Лит.	Масса	Масштаб
					Лист	Листов	1:3200