

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Республика
Бурятия, г.Северобайкальск, ул. Профсоюзная;
ул. 60 лет ВЛКСМ; ул. 18 Съезда ВЛКСМ**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**г. Северобайкальск
2020 г**

МУП «Управление архитектуры»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Республика
Бурятия, ул. Профсоюзная,, ул. 60 лет ВЛКСМ;
ул. 18 Съезда ВЛКСМ

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор МУП «Управление архитектуры»



А.В. Крапивина

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

Планируемая территория расположена г. Северобайкальск по ул. Профсоюзная; ул. 60 лет ВЛКСМ; ул. 18 Съезда ВЛКСМ. 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. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.инв.№

Подл. и дата

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.№

Подл. 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 457,0м. 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 4 земельных участков: для индивидуального жилищного строительства и Земельные участки (территории)общее пользование .

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

И.нв. № подл.

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.

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

3.3.1. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

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

3.3.3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Взам.ннв.№	Подп. и дата	Изм. № подл.	Лист

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 предусматривается строительство и проектирование новых сетей канализации.

3.3.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

На территории проектирования не предусматривается строительство новых объектов электроснабжения.

Для существующих линий ВЛ-0.4кВ устанавливается охранная зона линии электроснабжения (ВЛ-0.4 кВ) в размере 2м от горизонтальной проекции крайнего провода, для существующих инженерных сетей тепло-водоснабжения устанавливается охранная 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист

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

Защита территории должна осуществляться посредством проведения мероприятий, направленных на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения и должна проводиться заблаговременно.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

Объем и содержание мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, определяются исходя из принципа необходимой достаточности и максимально возможного использования имеющихся сил и средств, включая силы и средства гражданской обороны.

Ликвидация чрезвычайных ситуаций осуществляется силами и средствами организаций, органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которых сложилась чрезвычайная ситуация. При недостаточности вышеуказанных сил и средств в установленном законодательством Российской Федерации порядке привлекаются силы и средства федеральных органов исполнительной власти.

Силы и средства гражданской обороны привлекаются к организации и проведению мероприятий по предотвращению и ликвидации чрезвычайных ситуаций федерального и регионального характера в порядке, установленном федеральным законом.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

И.нв. № подл.

6. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

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

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.инв.№

Подп. и дата

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

1	Площадь участка проектирования, кв.м	4426
2	Количество образуемых земельных участков, шт.	4

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проектом планировки и межевания предлагается образовать 4 земельных участка, сведения о которых приводятся в таблице:

Обозначение земельного участка на чертеже	Площадь образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
:зу1	1009 кв.м.	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства
:зу2	1002 кв.м.	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства
:зу3	1159 кв.м.	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории)общее пользование
:зу4	1256 кв.м	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории)общее пользование

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Образуемый земельный участок		
:ЗУ1		
н1	958527.36	5076938.84
н2	958525.02	5076965.79
н3	958489.10	5076963.35
н4	958490.59	5076935.08
Образуемый земельный участок		
:ЗУ2		
н1	958500.89	5076973.85
н2	958498.99	5077009.81

Взам.нв.№

Подл. и дата

Инв. № подл.

Лист

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

н3	958471.16	5077007.32
н4	958473.05	5076971.49
н5	958494.82	5076973.44
Образуемый земельный участок		
:ЗУ3		
н1	958490.59	5076935.08
н2	958489.10	5076963.35
н3	958449.25	5076960.80
н4	958451.01	5076931.00
Образуемый земельный участок		
:ЗУ4		
н1	958473.05	5076971.49
н2	958471.16	5077007.32
н3	958470.38	5077022.23
11	958445.71	5077020.76
Н4	958448.75	5076969.30

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист



Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул. 60 лет ВЛКСМ, ул. 18 Съезда ВЛКСМ
г. Северобайкальск.

Основная часть. Чертеж межевания территории.

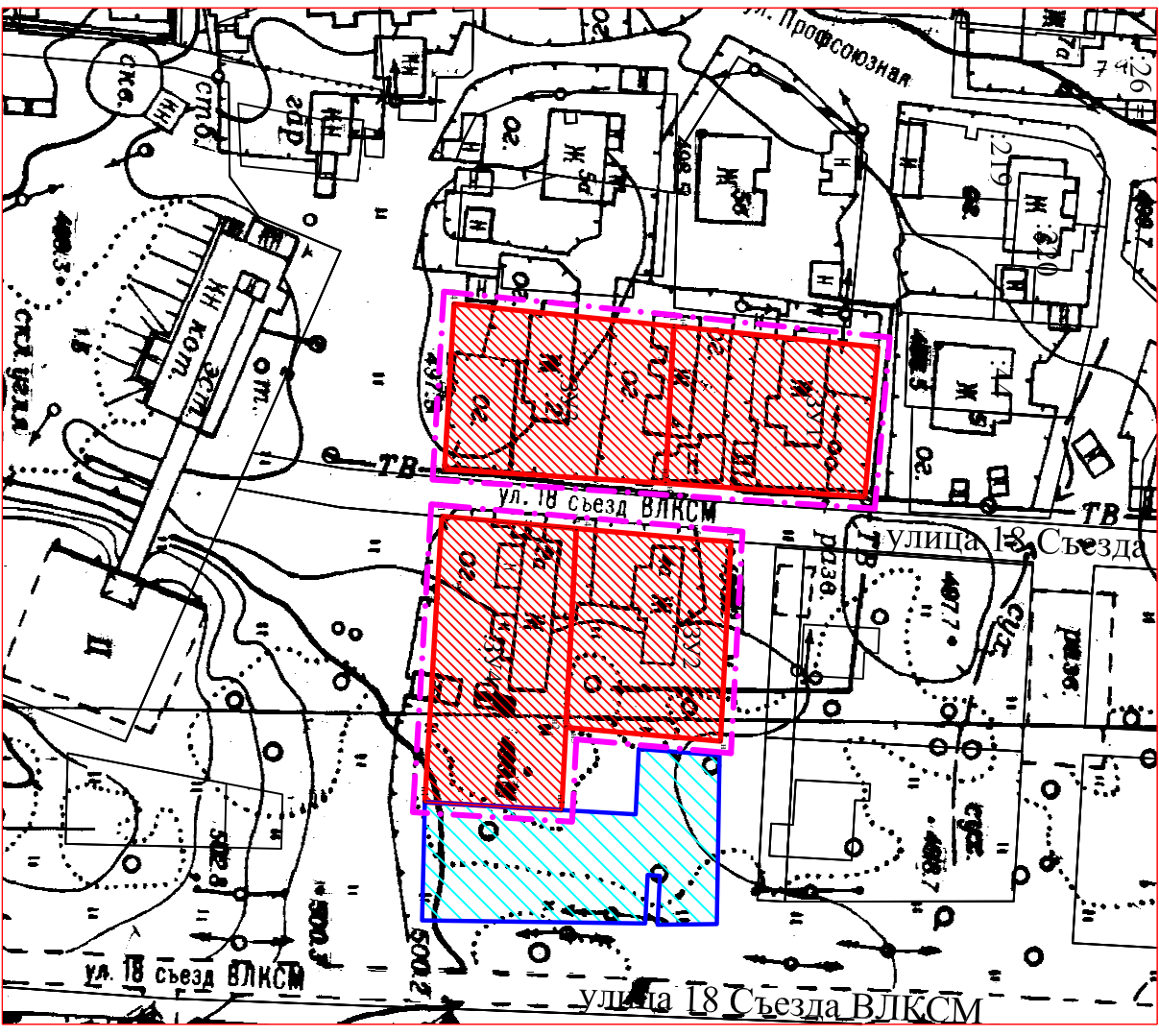
Ведомость координат поворотных точек земельных участков

Обозначение поворотных точек	Координаты		
	X	Y	
33/2	№1	956527,36	5076933,84
	№2	956525,02	5076956,79
	№3	956448,10	5076953,35
	№4	956490,59	5076935,08

Обозначение поворотных точек	Координаты		
	X	Y	
33/3	№1	956490,29	5076933,08
	№2	956448,10	5076953,35
	№3	956445,71	5076920,76
	№4	956451,01	5076931,00

Обозначение поворотных точек	Координаты		
	X	Y	
33/2	№1	956500,89	5076973,85
	№2	956498,89	5077000,81
	№3	956471,18	5077007,82
	№4	956473,05	5076971,49
№5	956446,92	5076973,84	

Обозначение поворотных точек	Координаты		
	X	Y	
33/2	№1	956471,18	5076971,49
	№2	956471,18	5077007,82
	№3	956470,38	5077022,23
	№4	956445,71	5077020,76
№5	956446,75	5076980,20	

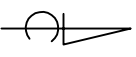


- Условные обозначения
- 03:23:010320:148 граница и кадастровый номер существующего земельного участка
 - территория существующих земельных участков границы существующих земельных участков
 - территория планируемых земельных участков границы планируемых земельных участков
 - граница разработки проекта планировки и межевания территории

Имя	№ докум.	Подп.	Дата
Разработ.	Креативина А.В.		
Проект.			
Т.контр.			
Н.контр.			
Изд.			

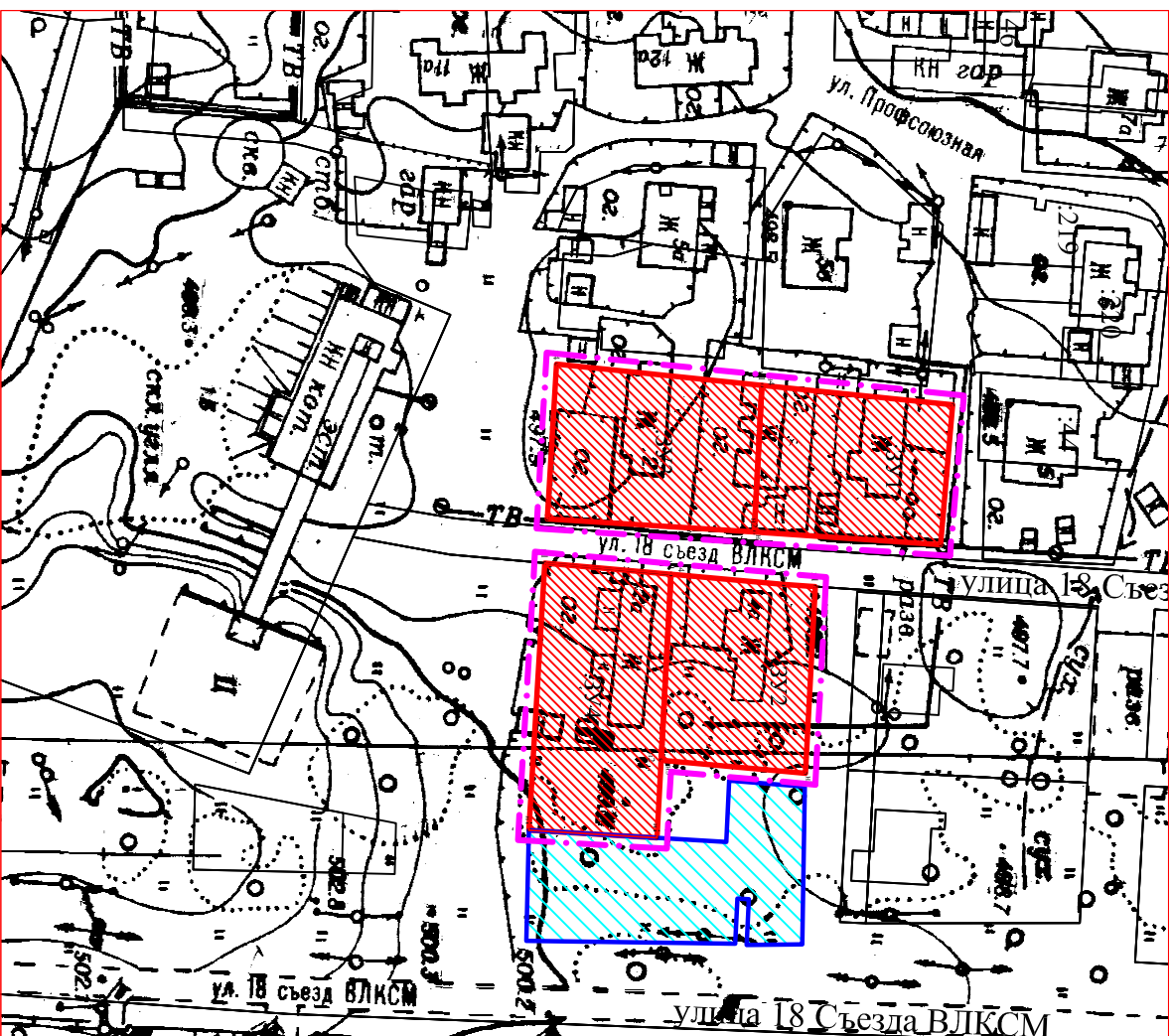
Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул. 60 лет ВЛКСМ, ул. 18 Съезда ВЛКСМ, г. Северобайкальск		
Основная часть		
Лист	Масштаб	
	1:1000	
Лист	Листов	

Чертеж межевания территории, Ведомость координат поворотных точек земельных участков	г. Северобайкальск
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------






Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул. 60 лет ВЛКСМ, ул. 18 Съезда ВЛКСМ. Северобайкальск.

Схема использования территории в период разработки проекта межевания



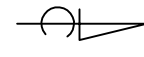
Условные обозначения

-  03:23:010320-148 граница и кадастровый номер существующего земельного участка
-  территория планируемых земельных участков границы существующих земельных участков
-  граница разработки проекта планировки и межевания территории

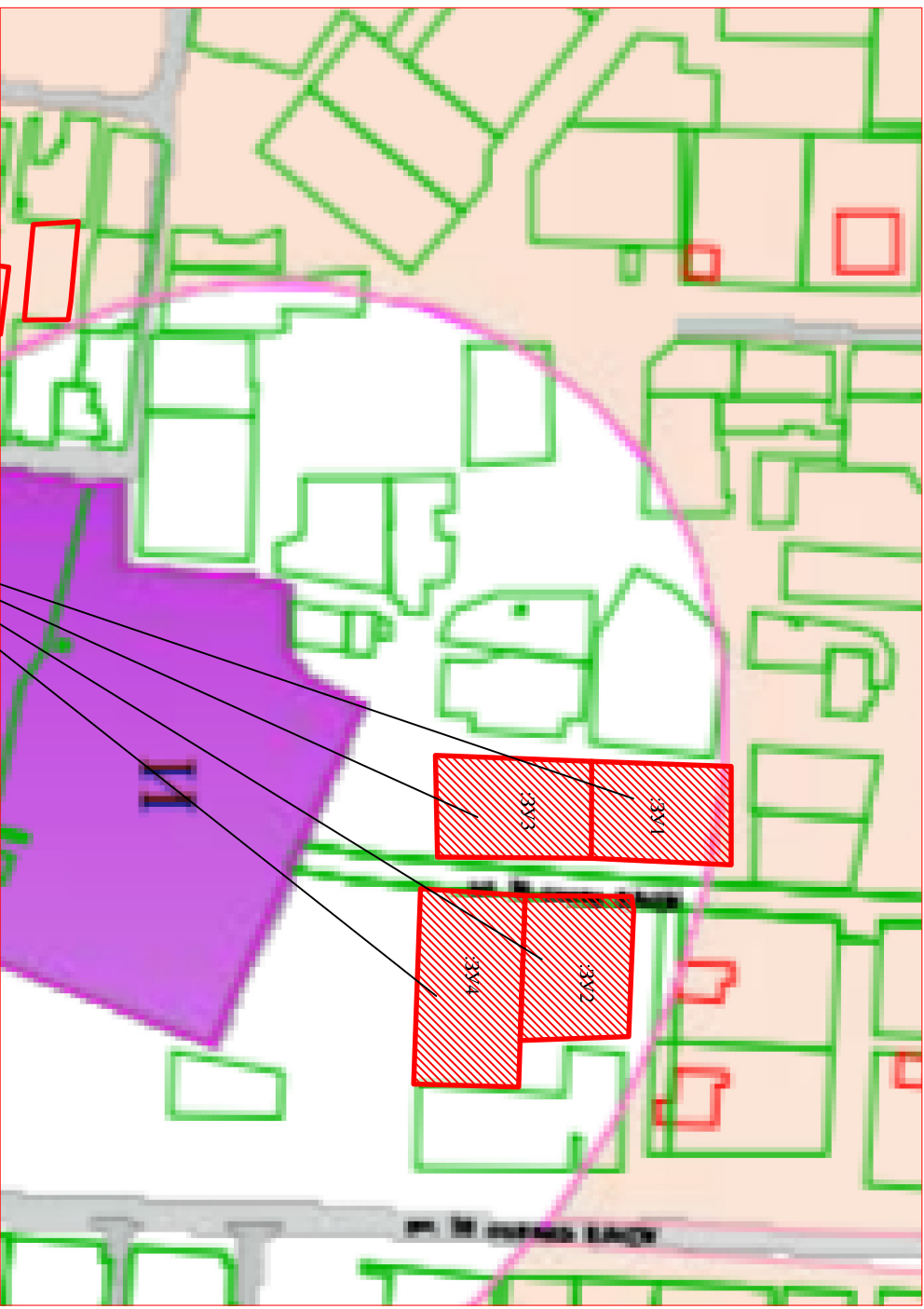
Имя	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул. 60 лет ВЛКСМ, ул. 18 Съезда ВЛКСМ г. Северобайкальск	Лит.	Масштаб			
Разработ.	Красивыхина А.В.							Схема использования территории в период разработки проекта межевания	Лист	Листов
Проект.										
Технический.										
Исполнитель.										
Учб.										

1:1000

г. Северобайкальск



Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул.60 лет ВЛКСМ, ул. 18 Съезда ВЛКСМ г. Северобайкальск.
Обоснование. Схема расположения элемента планировочной структуры.



проектируемый элемент планировочной структуры

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.	Крапивина А.В.			
Проб.				
Т.контр.				
Н.контр.				
Удв.				

Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Профсоюзная, ул. Мысовая, ул. 40 лет Победы г. Северобайкальск.

Обоснование.

Схема расположения элемента планировочной структуры

Лист	Масса	Масштаб
		1:5000
Лист	Листов	

г. Северобайкальск