

# **МУП «Управление архитектуры»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК,  
УЛ. МИРА, УЧ. 42А-3**

**Раздел ПМ**

## **ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор МУП «Управление архитектуры»



С.И. Цыбульская

**г. Северобайкальск  
2020 г**

**МУП «Управление архитектуры»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК,  
УЛ. МИРА, УЧ. 42А-3**

**Раздел ПМ**

**ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**г. Северобайкальск  
2020 г**



Проект межевания территории, расположенной по ул. Мира, уч. 42А-3 г. Северобайкальск Республики Бурятия разработан согласно заданию на проектирование. Основные графические материалы разработаны на топосъемке в М 1:2000, предоставленной Заказчиком.

В разработке градостроительной документации были использованы следующие законодательные, нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 22.06.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 – актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Документация по подготовке проекта межевания территории осуществляется для перераспределения границ земельного участка, предназначенного для использования гражданами территорий под жилую застройку.

Проект планировки разработан в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами.

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

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

# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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

Планируемая территория расположена в северо-восточной части г. Северобайкальск по ул. Мира, уч. 42А-3. Территория представляет собой частный сектор, состоящий из индивидуальных жилых домов. Вблизи проектируемой территории в настоящее время многоквартирный жилой дом.

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

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



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. № подл. Подп. и дата Взам.инв.№

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

особыми условиями использования территорий, состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры).

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

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

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

И.нв. № подл.

Подъезд к планируемой территории в настоящее время осуществляется от ул. Мира.

### **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 объёма 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.

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

### 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 предусматривается строительство и проектирование новых сетей канализации.

### 3.3.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

На территории проектирования не предусматривается строительство новых объектов электроснабжения.

## 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.

|      |        |      |       |         |      |             |              |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|--------------|--------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | Взам.н.нв.№ | Подп. и дата | Изм. № подл. | Лист |
|      |        |      |       |         |      |             |              |              |      |

## 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.

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.

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

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

И.нв. № подл.











