

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.Студенческая,
участок 11-2
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**г. Северобайкальск
2020 г**

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.Студенческая,
участок 11-2
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор МУП «Управление архитектуры»



С.И. Цыбульская

**г. Северобайкальск
2020 г**

Состав проекта

№ п/п	Наименование	№ листа	Кол-во экз.
ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ			
1.	Общая пояснительная записка		1
			1
КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ			
1	Чертеж современного использования территории	1	3
2	Схема расположения элемента планировочной структуры	2	3
3	Основная часть. Чертеж межевания территории	3	3

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам.н.нв.№
--------------	--------------	-------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории, расположенной по ул. Студенческая, участок 11-2, 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 малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

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

1.ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

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

Планируемая территория расположена в юго-западной части г. Севербайкальск по улице Студенческая, участок 11-2. 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. № подл.
Подл. и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

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 км². В

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

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

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, подмыаемые, 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).

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист

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

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам.н.нв.№
--------------	--------------	-------------

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

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.

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

Изм. № подл.						Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
						Лист

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.

6. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

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

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам.н.нв.№
--------------	--------------	-------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата															Лист

-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».

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;

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

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

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.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Количество
1	Площадь участка проектирования, кв.м	236
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
:ЗУ1	236 кв.м.	земли населенных пунктов	жилая застройка

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек	X	Y

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

границ		
Исходный земельный участок с кадастровым № 03:23:010538:651		
1	960903.93	5080225.71
2	960904.31	5080232.18
3	960893.06	5080232.76
4	960892.66	5080226.14
5	960895.01	5080226.06
6	960894.91	5080223.45
7	960898.02	5080223.34
8	960898.12	5080225.94

Образуемые земельные участки

:ЗУ1

н1	960905.30	5080213.63
н2	960905.95	5080225.63
н3	960904.10	5080225.70
1	960903.93	5080225.71
8	960904.31	5080232.18
7	960893.06	5080232.76
6	960892.66	5080226.14
н4	960892.21	5080226.16
н5	960891.77	5080216.48
н6	960891.68	5080214.57

Взам.ннв.№

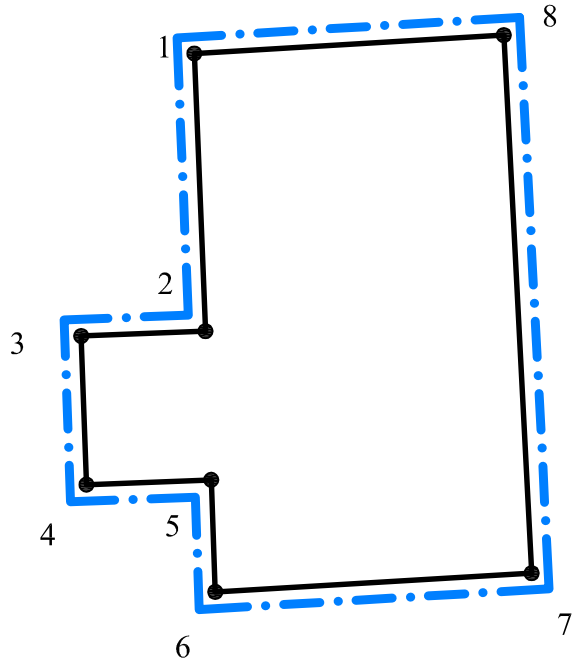
Подл. и дата

Инв. № подл.


Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата


Лист

Чертеж современного использования территории



Условные обозначения

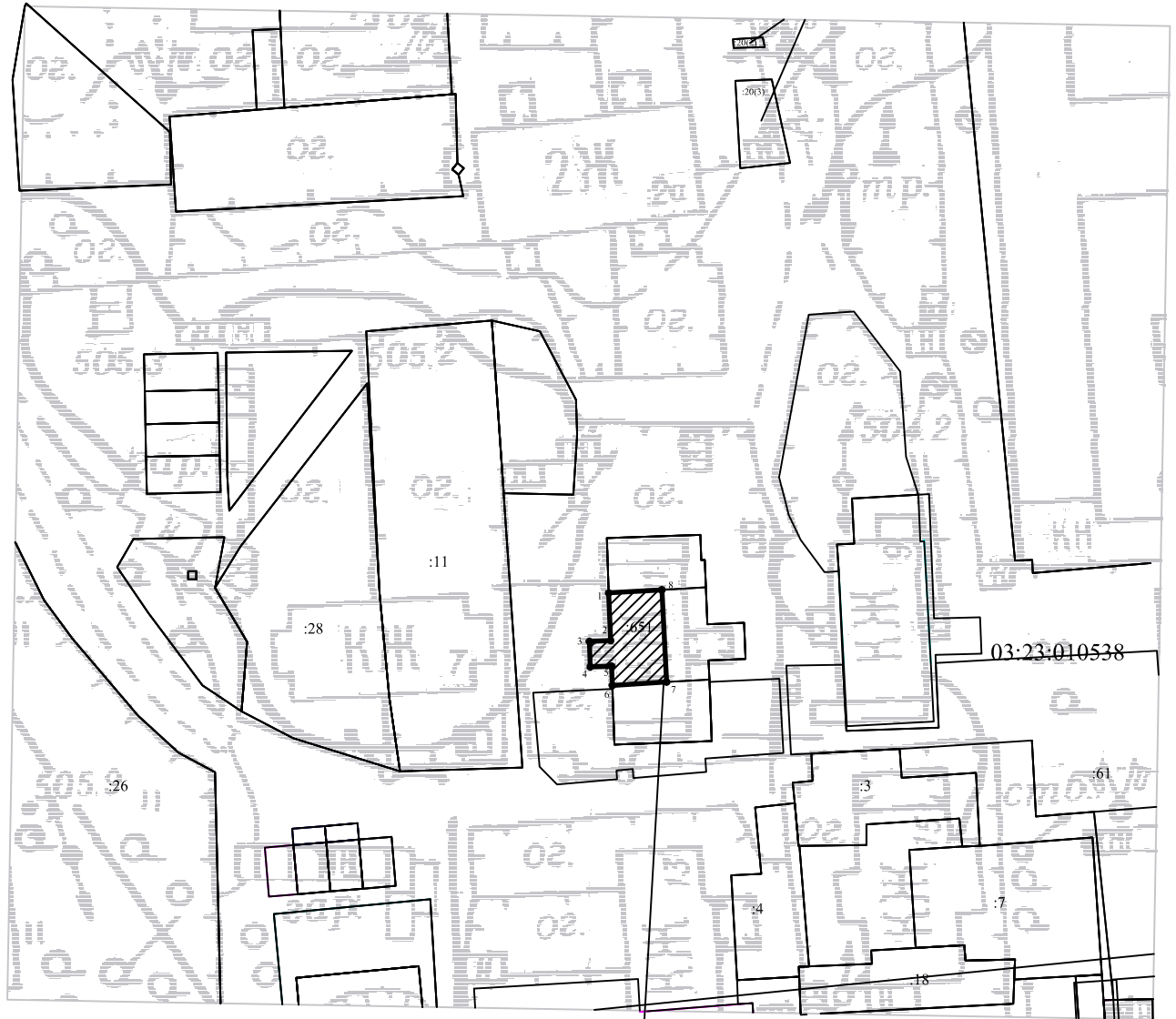
 граница разработки проекта межевания территории

 граница исходного земельного участка



						Проект межевания территории, расположенной по ул.Студенческая, г.Северобайкальск, ул. Студенческая, уч.11-2			
			№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории.	Масштаб	Лист	Листов
							1:1000		
Разраб.	Цыбульская	С.И.				Чертеж современного использования территории	г.Северобайкальск		
Проверил									
Н.контр.									

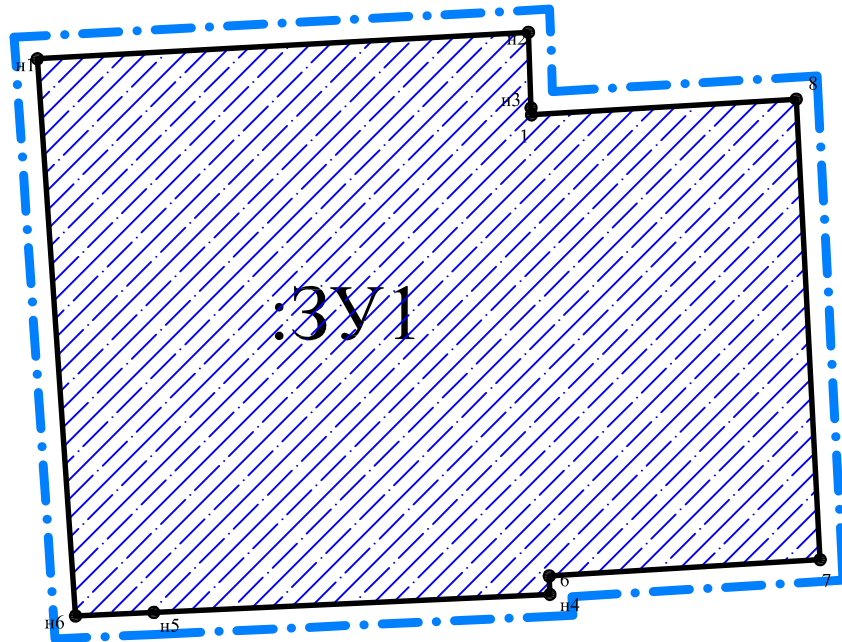
Схема расположения элемента планировочной структуры




Исходный земельный участок

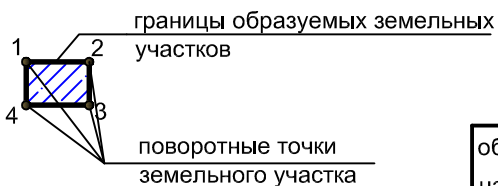
						Проект межевания территории, расположенной по ул.Студенческая,уч.11-2 г.Северобайкальск.			
			№док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории.	Масштаб	Лист	Листов
							1:2000		
Разраб.	Цыбульская	С.И.				Схема расположения элемента планировочной структуры	г.Северобайкальск		
Проверил									
Н.контр.									

Чертеж межевания территории



Условные обозначения

 граница разработки проекта межевания территории



Сведения об образуемых земельных участках

обозначение на чертеже	площадь образуемого земельного участка, кв.м.	категория земель	разрешенное использование
:зу1	236	земли населенных пунктов	жилая застройка

						Проект межевания территории, расположенной по г.Северобайкальск, ул.Студенческая,уч.11-2		
			№ док.	Подп.	Дата			
						Чертеж межевания территории.	Масштаб	Лист
							1:1000	Листов
Разраб.	Цыбульская	С.И.						
Проверил						Чертеж межевания территории.	г.Северобайкальск	