

**МУП «Управление архитектуры»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ОБЪЕЗДНАЯ,  
УЧАСТОК 13А**

**Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

**Раздел ПМ**

**ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор МУП «Управление архитектуры»



А.В.Крапивина

**г. Северобайкальск**

### Состав проекта

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории, расположенной по ул. Объездная, уч. 13А, 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 магазины.

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

## 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.

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Лист

Планируемая территория расположена в северо-западной части г. Северобайкальск по улице Объездная, уч. 13А. Территория представляет собой хорошо освоенную, используемую территорию. Вблизи проектируемой территории в настоящее время расположены участки под индивидуальное жилищное строительство.

### 1.1. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климат города суровый и засушливый. Формирование климата происходит под воздействием водных масс Байкала, сглаживающим 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

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

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

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 районе города пойменная долина от 0,5 до 2 км шириной. Склоны долины крутые, местами обрывистые. Дно долины неровное. Русло реки извилистое,

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

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

образует рукава и острова. Берега реки крутые высотой до 2 м., подмываемые, 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. км<sup>2</sup>. средняя глубина – 730 м. Наибольшая глубина 1741м., объем воды 23 тыс. км<sup>3</sup>. Площадь водосбора – 557 тыс. км<sup>2</sup>.

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 упорядочение застроенной части территории в части образования и оформления земельных участков, которые

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Лист

используются фактически гражданами. Проектом предполагается образование 1 земельного участка под гостиничное обслуживание.

### **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. Объездная.

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



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 также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения и должна проводиться заблаговременно.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.инв.№

Подп. и дата

Изм. № подл.

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:

- водоохранная зона озера Байкал

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

Взам.ннв.№
Подп. и дата
Изм. № подл.

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.ннв.№	Подп. и дата	Изм. № подл.	Лист

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	2638
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
з/у1	2638 кв. м.	земли населенных пунктов	гостиничное обслуживание

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Исходный земельный участок с кадастровым № 03:23:010519:5		
1	961398.09	5078294.51
4	961400.27	5078256.66
3	961446.04	5078259.26

Взам.ннв.№

Подл. и дата

Изм. № подл.

Лист

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

2	961443.80	5078297.11
Образуемый земельный участок :ЗУ1		
н1	961447.18	5078255.71
н2	961444.22	5078315.28
н3	961409.93	5078311.63
н4	961400.75	5078299.65
1	961398.09	5078294.51
4	961400.27	5078256.66
н5	961402.53	5078253.76

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм. № подл.
--------------

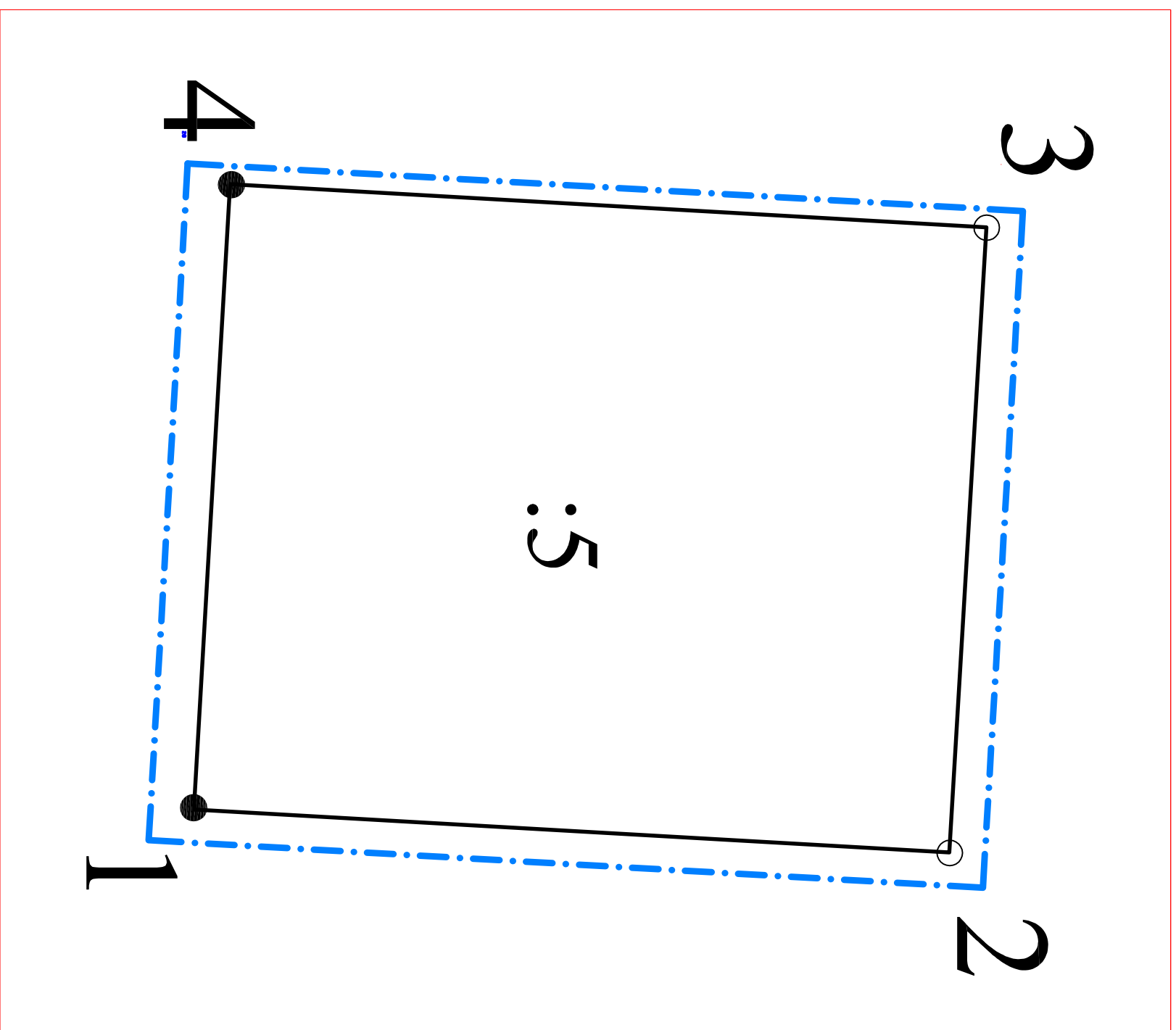
Подп. и дата
--------------

Взам.ннв.№
------------







Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А,  
г. Северобайкальск.

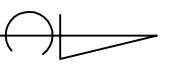
Схема использования территории в период разработки проекта межевания



Условные обозначения

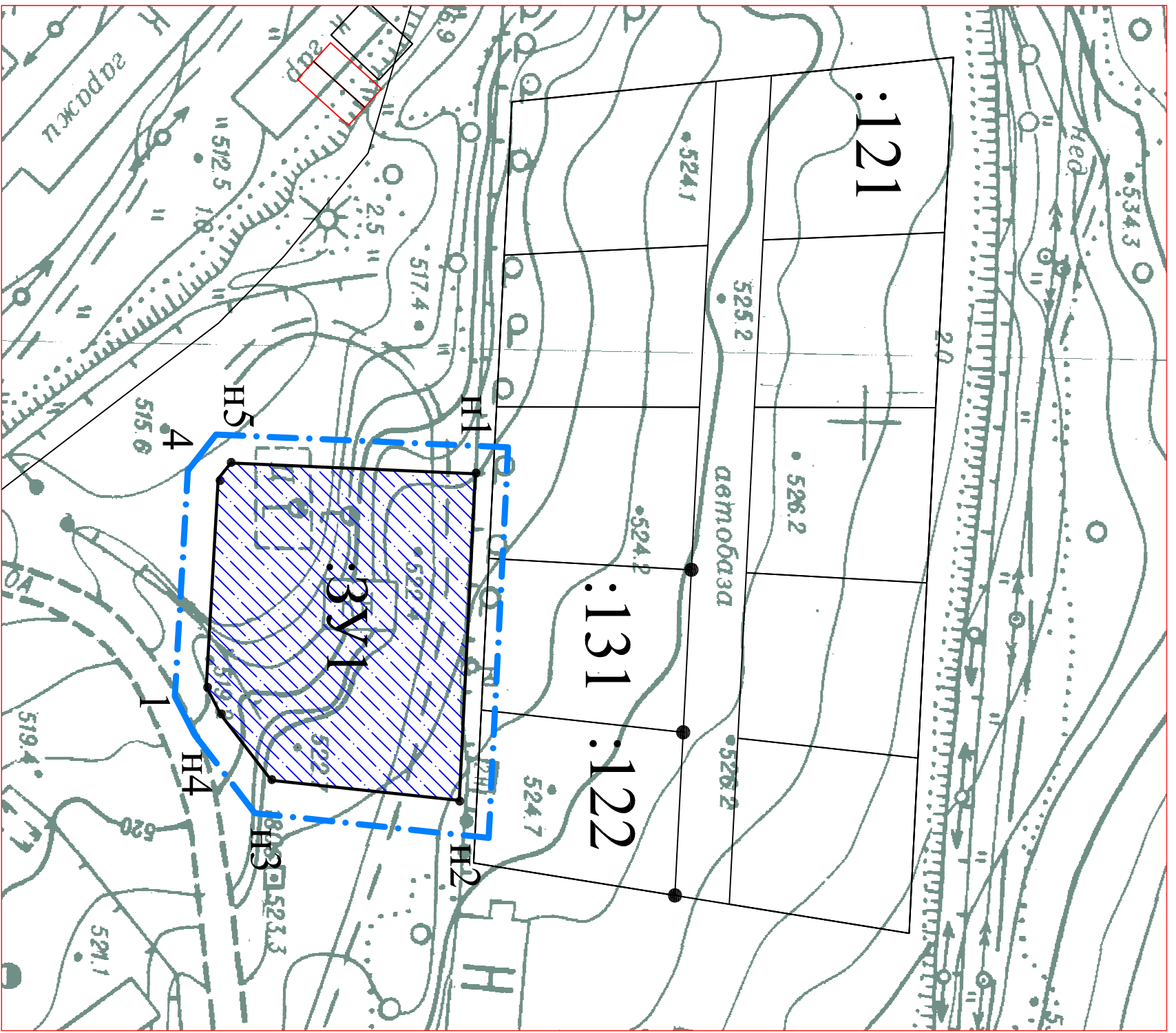
-  03:23:0103519:131 граница и кадастровый номер существующего земельного участка
-  территория существующих земельных участков границы существующих земельных участков
-  территория планируемых земельных участков границы планируемых земельных участков
-  граница разработки проекта планировки и межевания территории

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А, г. Северобайкальск	Лист	Масса	Масштаб			
Разраб.		Крапивина А.В.							Схема использования территории в период разработки проекта межевания	Лист	Листов
Проб.											
Т.контр.											
Н.контр.											
Утв.					г. Северобайкальск						



Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А  
г. Северобайкальск.







Основная часть. Чертеж межевания территории.



Ведомость координат поворотных точек земельных участков

Обозначение поворотных точек	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1		
Н1	961447.18	5078255.71
Н2	961444.22	5078315.28
Н3	961409.93	5078311.63
Н4	961400.75	5078299.65
1	961398.09	5078294.51
4	961400.27	5078256.66
Н5	961402.53	5078253.76

Условные обозначения

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

**03:23:0103519:5** граница и кадастровый номер существующего земельного участка

Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А, г. Северобайкальск

Основная часть

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

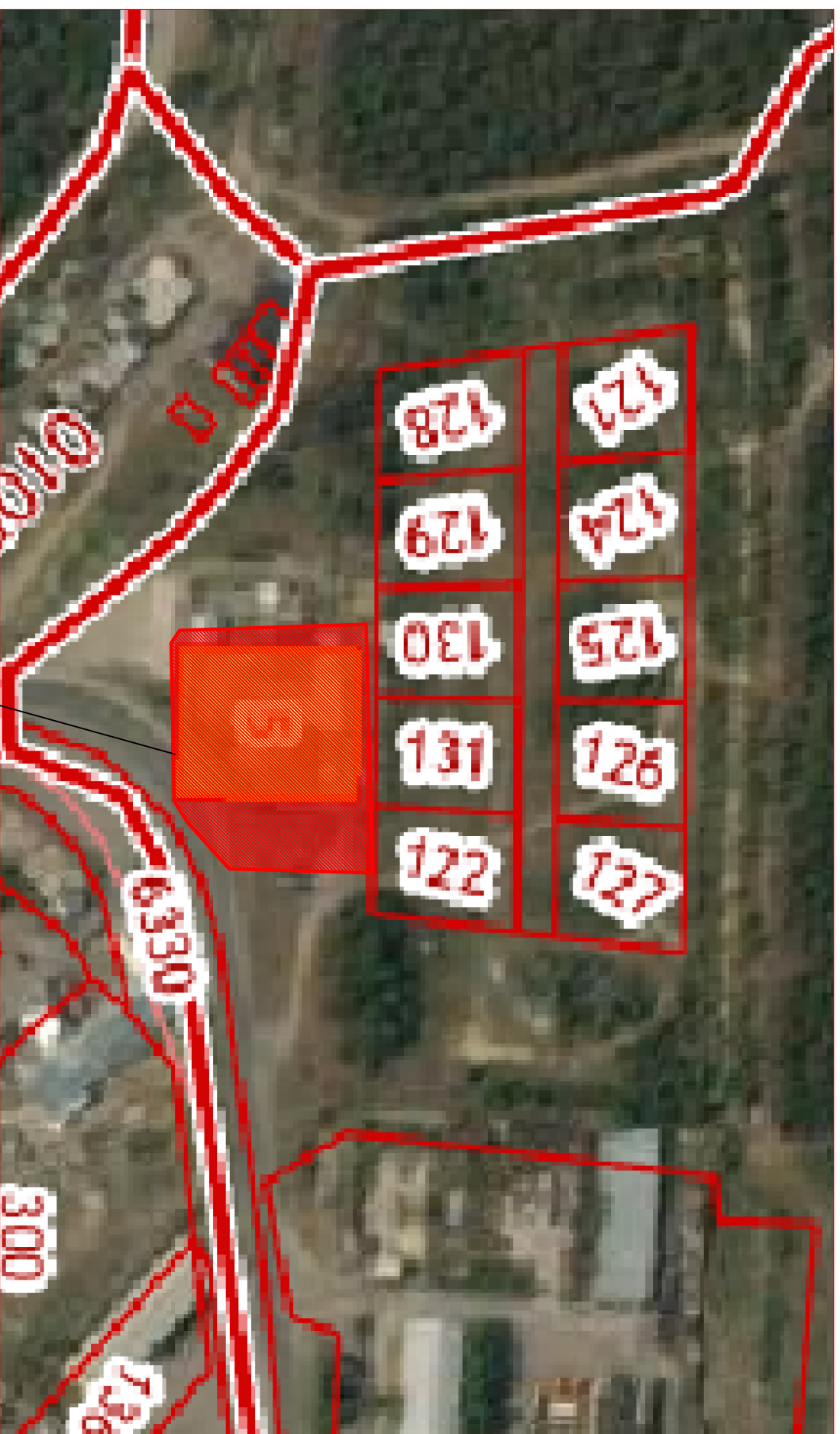
Чертеж межевания территории. Ведомость координат поворотных точек земельных участков

г. Северобайкальск

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



Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А,  
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

Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, уч. 13А, г. Северобайкальск.

**Обоснование.**

Изм	Лист	№ докм.	Подп.	Дата	Лист	Масса	Масштаб
Разроб.	Крапивина А.В.						1:3200
Проб.							
Г.контр.							
Н.контр.							
Улв.							

Схема расположения элемента планировочной структуры

г. Северобайкальск