

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ОБЪЕЗДНАЯ, Г.
СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК; УЧ. 1**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор МУП «Управление архитектуры»



С.И. Цыбульская

**г. Северобайкальск
2020 г**

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. ОБЪЕЗДНАЯ, Г.
СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК; УЧ. 1**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**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	1
2	Схема расположения элемента планировочной структуры	2	1
3	Основная часть. Чертеж межевания территории	3	1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории, расположенной по ул. Объездная, г. Северобайкальск; уч. 1, 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 образования земельного участка, предназначенного для линейного объекта автомобильный транспорт.

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

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Проект межевания территории разработан в соответствии заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими

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

Взам.инв.№
Подл. и дата
Изм. № подл.

регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейнокабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные дороги и др. подобные сооружения. Эти объекты характеризуются большой протяжённостью и связанностью в общие системы инженерных и транспортных коммуникаций.

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Элементом планировочной структуры на данном проекте является 1 земельный участок.

Целью проектирования является оформление земельного участка.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист

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.

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.

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

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

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, 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 – 457,6 м., уровень сработки 455,6 м.

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.

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.н.нв.№

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Объект проектирования автомобильная дорога расположен в МО «город Северобайкальск».

«Автомобильная дорога» является дорогой общего пользования местного значения муниципального образования "город Северобайкальск". Общее направление дороги – восточное.

Существующую дорогу пересекают инженерные сети, такие как:

- сети теплоснабжения;

2.1 СВЕДЕНИЯ О КАТЕГОРИИ И ВИДЕ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЕТСЯ ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ

Земельный участок под объектом «Автомобильная дорога» общей площадью 7433 кв. м. расположен на категории земель – «земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с Приказом №540 от 1 сентября 2014 года "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Для формируемых земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования – «7.2. Автомобильный транспорт».

2.2 РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

Для размещения объекта «Автомобильная дорога» требуется оформить земельный участок общей площадью 7433 кв. м.

Земельный участок отводится в муниципальную собственность муниципального образования "город Северобайкальск".

Под автомобильную дорогу по ул. Объездная, г. Северобайкальск; уч. 1, планируется поставить в ГКН 1 земельный участок, формируемый из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.ннв.№

Подп. и дата

Изм. № подл.

3. 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.

4. 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.

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

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.ннв.№

Подл. и дата

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

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.

5. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

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

- 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Лист

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;

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.

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.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Количество
1	Площадь участка проектирования, кв. м.	7433
2	Количество образуемых земельных участков, шт.	1

7. 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	7433 кв. м.	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Образуемый земельный участок		
:зу1		
н1	961410.85	5078664.70
н2	961398.88	5078662.37
н3	961403.48	5078599.08
н4	961405.25	5078581.06
н5	961404.53	5078574.56
н6	961405.30	5078547.30
н7	961408.32	5078535.50
н8	961408.79	5078517.37
н9	961407.52	5078490.51
н10	961401.89	5078415.20
8	961398.26	5078407.91

Взам.ннв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

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

н11	961396.77	5078388.20
1	961394.97	5078364.43
2	961383.69	5078348.77
н12	961383.71	5078346.29
н13	961378.50	5078321.27
н14	961373.33	5078308.97
н15	961365.76	5078298.98
н16	961357.58	5078291.73
н17	961347.73	5078288.59
н18	961335.52	5078288.82
н19	961319.41	5078292.48
н20	961307.38	5078296.34
н21	961266.73	5078312.47
н22	961260.84	5078303.00
н23	961302.30	5078284.92
н24	961315.86	5078280.37
н25	961334.71	5078275.94
н26	961348.79	5078273.85
н27	961359.97	5078274.78
н28	961379.61	5078283.36
н29	961396.71	5078301.08
н30	961403.19	5078315.23
н31	961407.69	5078332.82
н32	961410.59	5078362.87
н33	961415.16	5078408.55
н34	961420.00	5078489.46
н35	961421.04	5078511.18
н36	961420.55	5078535.66
н37	961417.29	5078580.32

Инд. № подл.

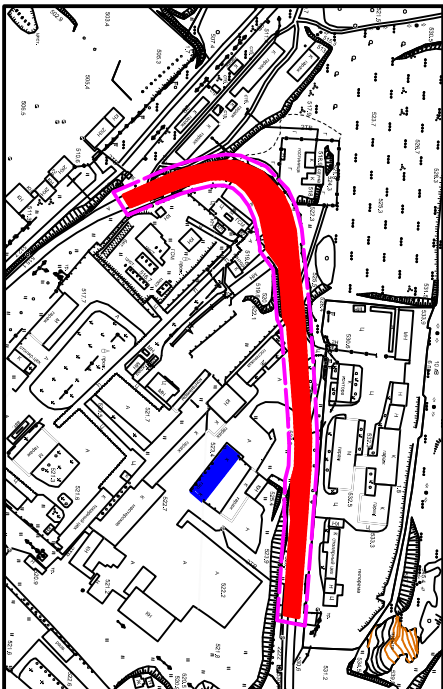
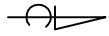
Подп. и дата

Взам.ннв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект планировки и межевания территории,
расположенной в г. Северобайкальск, ул. Обьездная, уч. 1

Схема использования территории в период разработки проекта межевания



Условные обозначения

03:23:010558:82

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	Подп.	Дата	Подпись	Дата
1	Разраб.	Льбильская С.И.			
Основная часть					
Проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу: г. Северобайкальск, ул. Обьездная, уч. 1				Масштаб	
Схема использования территории в период разработки проекта межевания				Лист	
				Листов	
				1:1200	
				2	
				г. Северобайкальск	

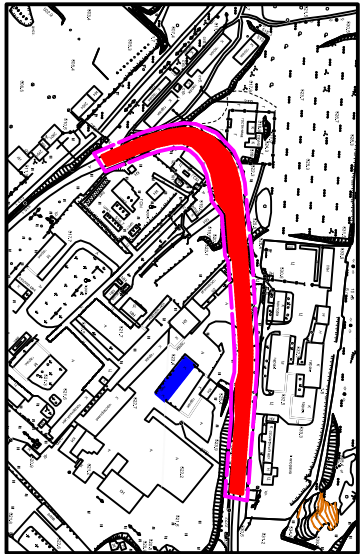
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
--------------	----------------	--------------






Проект планировки и межевания территории,
расположенной в г. Северобайкальск, ул. Обьездная, уч. 1

Основная часть. Чертеж межевания территории.



Условные обозначения

03.23.010520.82
Граница и кадастровый номер существующего земельного участка

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

Ведомость координат поворотных точек земельных участков

Обозначение поворотных точек границ	Координаты	
	X	Y
ЗУ1	961410.85	5078664.70
N1	961398.88	5078662.37
N2	961403.48	5078599.08
N3	961405.25	5078581.06
N4	961404.53	5078574.56
N5	961405.30	5078547.30
N6	961408.32	5078535.50
N7	961408.79	5078517.37
N8	961407.52	5078490.51
N9	961401.89	5078415.20
N10	961398.26	5078407.91
8	961396.77	5078388.20
N11	961394.97	5078364.43
1	961383.69	5078348.77
2	961383.71	5078346.29
N12	961378.50	5078321.27
N13	961373.33	5078308.97
N14	961365.76	5078298.98
N15	961357.58	5078291.73
N16	961347.73	5078286.59
N17	961319.41	5078288.82
N18	961307.38	5078292.48
N19	961266.73	5078296.34
N20	961266.84	5078312.47
N21	961302.30	5078303.00
N22	961315.86	5078284.92
N23	961348.79	5078280.37
N24	961359.97	5078275.94
N25	961379.61	5078273.85
N26	961396.71	5078274.78
N27	961396.71	5078283.36
N28	961403.19	5078301.08
N29	961407.69	5078315.23
N30	961410.59	5078332.82
N31	961415.16	5078362.87
N32	961420.00	5078408.55
N33	961421.04	5078489.46
N34	961420.55	5078511.18
N35	961417.29	5078535.66
N36		5078580.32
N37		

№ подл.	Подп.	Лист	Листов
Проект планировки и межевания территории, расположенной в г. Северобайкальск, ул. Обьездная, уч. 1			
Чертеж межевания территории, Ведомость координат поворотных точек земельных участков			
Масштаб	Лист	Листов	
1:1200	2		
Разабр. Шубилькаев С.И.			г. Северобайкальск



Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, г. Северобайкальск, уч. 1
Обоснование. Схема расположения элемента планировочной структуры



проектируемый элемент планировочной структуры

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	Масш.	Подп.	Дата		
						Проект планировки и межевания территории, расположенной по ул. Обьездная, г. Северобайкальск, уч. 1	
						Обоснование.	
Разработ.		Цыбульская С.И.				Схема расположения элемента планировочной структуры	
И.контр.						г. Северобайкальск	