

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ УЛ. МОСКОВСКАЯ, УЧ. 21-2
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

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 УЛ. МОСКОВСКАЯ, УЧ. 21-2
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК.**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**г. Северобайкальск
2020 г**

Проект межевания территории, расположенной по ул. Московская, уч. 21-2, 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 жилую застройку.

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

1.ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

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

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

Планируемая территория расположена в юго-западной части г. Северобайкальск по ул. Московская, уч. 21-2. 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. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

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. № подл. Подл. и дата Взам. инв. №

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		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	1068
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
3:зу1	1068 кв.м.	земли населенных пунктов	жилая застройка

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Исходный земельный участок с кадастровым № 03:23:010325:42		
1	957587.84	5076293.14
2	957602.01	5076302.88

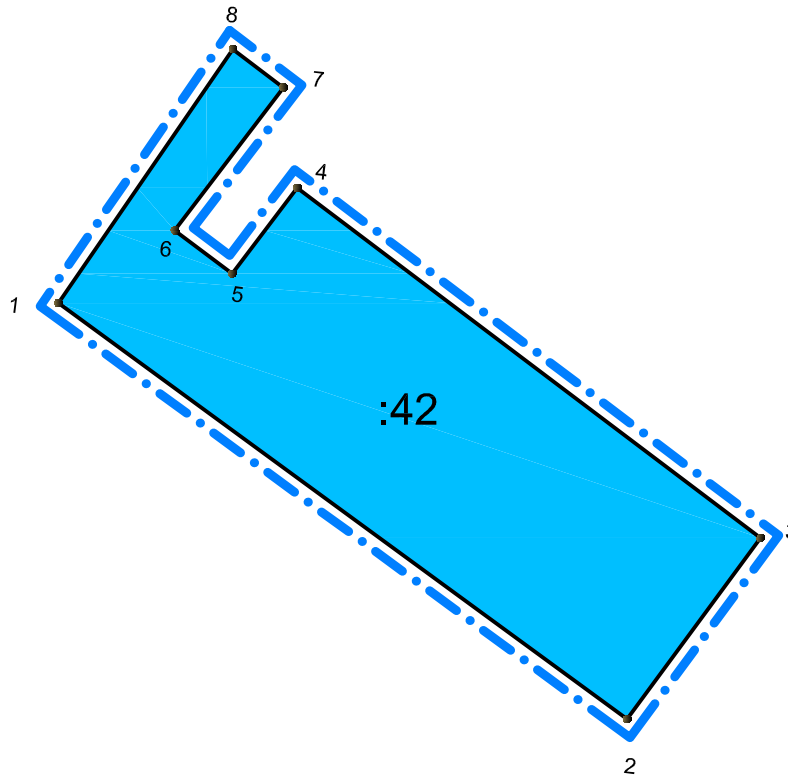
Изм. № подл. Подл. и дата Взам. инв. №

3	957599.87	5076305.71
4	957591.89	5076299.64
5	957589.48	5076302.84
6	957594.27	5076306.48
7	957574.72	5076332.34
8	957564.61	5076324.90
Образуемый земельный участок :ЗУ1		
2	957602.01	5076302.88
3	957599.87	5076305.71
4	957591.89	5076299.64
н1	957590.43	5076301.57
н2	957590.71	5076301.77
5	957589.76	5076303.05
6	957594.27	5076306.48
7	957574.72	5076332.34
н3	957546.66	5076369.15
н4	957536.33	5076363.55
8	957564.61	5076324.90
1	957587.84	5076293.14


Изм. № подл.
Подп. и дата
Взам.ннв.№


Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Чертеж современного использования территории



Условные обозначения

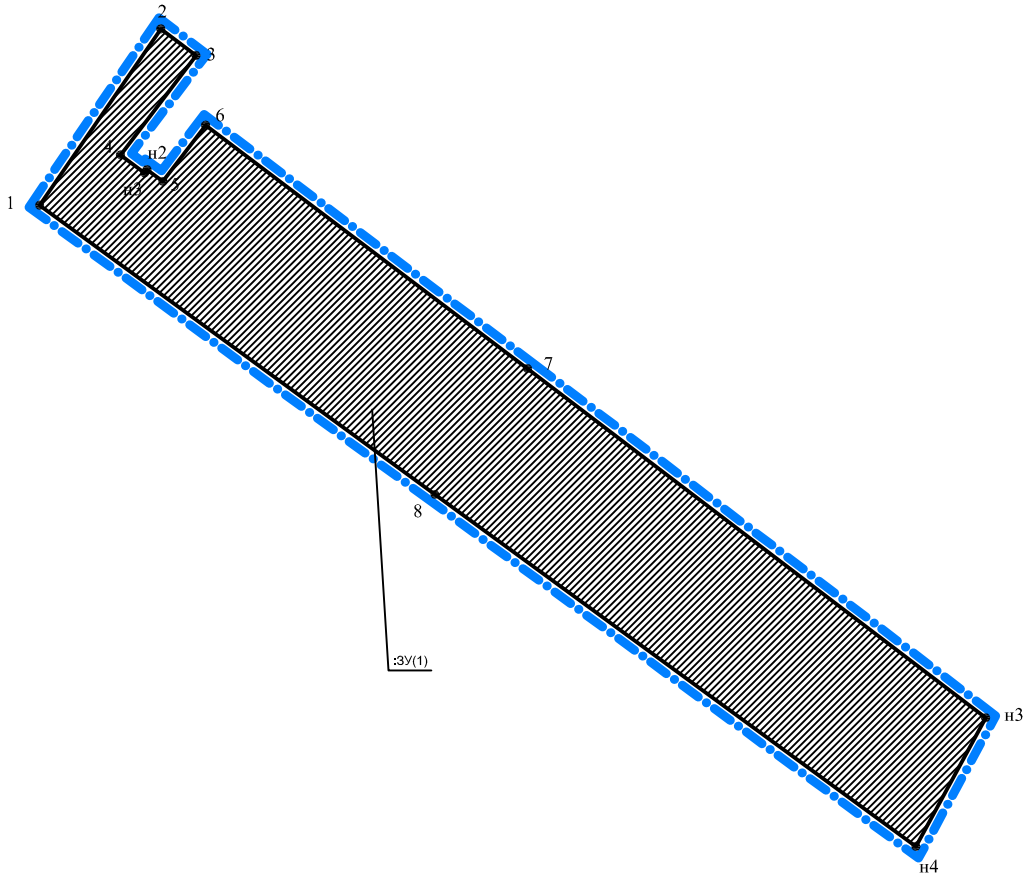
 граница разработки проекта межевания территории

 граница исходного земельного участка




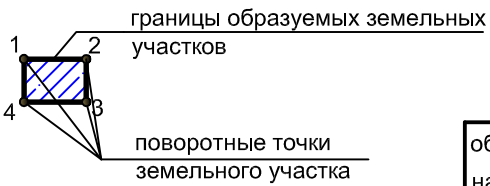
						Проект межевания территории, расположенной по адресу: г.Северобайкальск, ул. Московская, уч.21-2			
					№ док.	Подп.	Дата		
								Масштаб	Лист
								1:1000	Листов
Разраб.	Цыбульская С.И.					Чертеж межевания территории.			
Проверил						Чертеж современного использования территории			г.Северобайкальск
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	1068	земли населенных пунктов	жилая застройка

					Проект межевания территории, расположенной по адресу: г.Северобайкальск, Московская, уч.21-2				
			№ док.	Подп.	Дата	Масштаб	Лист	Листов	
Чертеж межевания территории.							1:1000		
Разраб.	Цыбульская С.И.					г.Северобайкальск			
Проверил									