

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК,
ул. Студенческая, уч.1**

Раздел ПМ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**г. Северобайкальск
2020 г**

МУП «Управление архитектуры»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО
Г. СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК, ул. Студенческая, уч.1**

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	Лист

Проект межевания территории, расположенной г.Северобайкальск, ул. Студенческая, 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 с заданием на проектирование, градостроительным регламентом,

Изм. № подл. Подл. и дата Взам.инв.№

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

техническими 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 образование 1 земельного участка.

Целью проектирования является оформление земельного участка объекта автомобильной дороги.

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 теплит 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.

Изм. № подл. Подп. и дата Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

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 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.

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

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

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 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. Среднегодовое колебание 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

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подл. и дата

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

концу августа достигает +15. Осеннее понижение температуры идет так же медленно.

2. Сведения о земельных участках

Объект проектирования автомобильная дорога, расположена 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 4414 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 автомобильной дороги требуется оформить земельный участок общей площадью 4414 кв.м.

Земельные участки отводятся в муниципальную собственность муниципального образования "город Северобайкальск".

Взам.ннв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Лист

Под автомобильную дорогу планируется поставить в сведения ЕГРН 1 земельный участок, формируемый из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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,

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

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;

обязательности государственной экологической экспертизы в случае строительства объектов капитального строительства.

В пределах Байкальской природной территории запрещается строительство новых хозяйственных объектов, реконструкция действующих

Изм. Кол.уч Лист № док Подпись Дата

Взам.н.нв.№

Подп. и дата

Изм. № подл.

хозяйственных объектов без положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Количество
1	Площадь участка проектирования, кв.м	4414
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	4414 кв.м.	земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт

Координаты поворотных точек земельного участка приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение поворотных точек границ	X	Y
Образуемые земельные участки		
:ЗУ1		
н1	960898.32	5080599.38
н2	960763.83	5080751.90
н3	960760.58	5080759.29
н4	960742.54	5080779.60
н5	960726.94	5080792.17
н6	960717.75	5080802.34
н7	960686.31	5080843.16

Взам.ннв.№

Подл. и дата

Ив. № подл.

Лист

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

Н8	960677.51	5080852.27
Н9	960662.91	5080838.47
Н10	960665.90	5080835.16
Н11	960681.11	5080823.70
Н12	960833.97	5080655.57
Н13	960871.92	5080613.67
Н14	960877.52	5080601.39
Н15	960887.49	5080590.16

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.ннв.№

Подп. и дата





Изм. № подл.

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

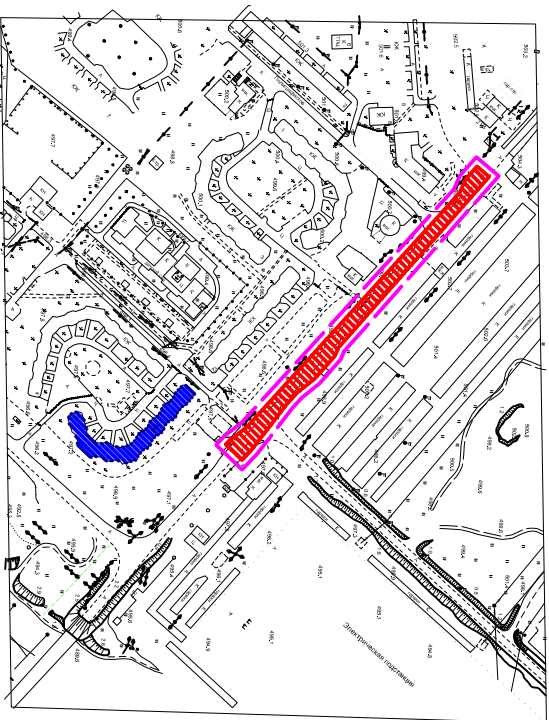
Схема использования территории в период разработки проекта межевания

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



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

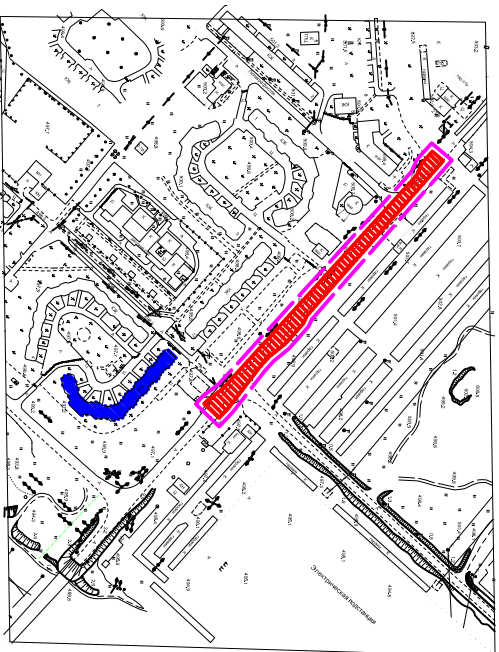
Имя	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу: г. Северобайкальск, ул. Студенческая, уч. 1	Основная часть	Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Цыбульская С.И.		Схема использования территории в период разработки проекта межевания	1:1200	2		г. Северобайкальск

**Проект планировки и межевания территории,
расположенной г. Северобайкальск, ул. Студенческая, уч. 1**

Ведомость координат поворотных точек земельных участков



Основная часть. Чертеж межевания территории.



Обозначение поворотных точек границ	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1 Н1	960898.32	5080599.38
Н2	960763.83	5080751.90
Н3	960760.58	5080759.29
Н4	960742.54	5080779.60
Н5	960726.94	5080792.17
Н6	960717.75	5080802.34
Н7	960686.31	5080843.16
Н8	960677.51	5080852.27
Н9	960662.91	5080838.47
Н10	960665.90	5080835.16
Н11	960681.11	5080823.70
Н12	960833.97	5080655.57
Н13	960871.92	5080613.67
Н14	960877.52	5080601.39
Н15	960887.49	5080590.16

Условные обозначения

03:23:010556:82
 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	Проект планировки и межевания территории, расположенной г. Северобайкальск, ул. Студенческая, уч. 1	Масштаб 1:1200	Лист 2	Листов
Разраб.	Цыбульская С.И.			Чертеж межевания территории. Ведомость координат поворотных точек земельных участков	г. Северобайкальск		

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

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



проектируемый элемент планировочной структуры

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

Изм	Кол-во	Лист	Число	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной г. Северобайкальск, ул. Студенческая, уч. 1	Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Цыбульская С.И.					Обоснование.	1:20 000	3	
И.КОНТО.						Схема расположения элемента планировочной структуры			г. Северобайкальск