Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.12.2024 № 1629

Об утверждении проекта
планировки, проекта межевания
территории в составе проекта
планировки территории

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, решением городской Думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 24.11.2005 № 283 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области», постановлением мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 04.04.2018 № 745 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Принятие решений о подготовке и утверждении документации по планировке территорий (проектов планировки, проектов межевания) на территории муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области», на основании протокола комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 19.12.2024 № 45, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 19.12.2024 и письменного обращения от 11.11.2024 № 62 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки, проект межевания территории в составе проекта планировки территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: г. Биробиджан, в районе ул. Воинской – ул. Дружбы – ул. 4-й км Биршоссе – ул. 3-й км Биршоссе – пер. Аремовского.

2. Опубликовать настоящее постановление в «Муниципальной информационной газете», сетевом издании «ЭСМИГ» и разместить на официальном интернет-сайте мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Мэр города М.А. Семёнов

«27» 12 2024

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 27.12.2024 № 1629

Проект планировки, проект межевания территории в составе проекта планировки территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: г. Биробиджан, в районе ул. Воинской – ул. Дружбы – ул. 4-й км Биршоссе – ул. 3-й км Биршоссе – пер. Аремовского

г. Биробиджан
2024

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАМУРУ»
Ассоциация «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
СРО-П-180-06022013
Регистрационный № П-180-002700017571-2078
Дата регистрации 26.09.2023

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БИРОБИДЖАН, В РАЙОНЕ УЛ. ВОИНСКОЙ – УЛ. ДРУЖБЫ – УЛ. 4-Й КМ БИРШОССЕ – УЛ. 3-Й КМ БИРШОССЕ – ПЕР. АРЕМОВСКОГО

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Архитектор А. С. Новикова

Генеральный директор А. С. Полоник

2024

Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов.

2.1. Наименование, основные характеристики и назначение планируемого для размещения линейного объекта

Проектная документация выполнена на основании постановления Мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 30.09.2024 №1334 «О подготовке проекта, проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: г. Биробиджан, в районе ул. Воинской – ул. Дружбы – ул. 4-й км Биршоссе – ул. 3-й км Биршоссе – пер. Аремовского».

Наименование проектируемого объекта – «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)».

Проектируемая объект относится:

- к I категории надежности по степени обеспеченности подачи воды системы водоснабжения (СП 31.13330.2021);
- уровень ответственности нормальный (Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»);
- класс сооружений КС–3 (ГОСТ 27751-2014).

Общая протяженность проектной трассы водоснабжения – 7806,3 м (от водозабора «Августовский» до водозабора «Аремовский»).

В состав комплекса сооружений проектируемого объекта входят:

1) водозаборные сооружения:

- два шахтных колодца, каждый из которых состоит из подземной и надземной части. Подземная часть колодца представляет собой стакан круглый в плане, внутренним диаметром 5,8 м, толщина стенки – 1 м, глубина колодца – 16 м. На глубине 14 м находятся 13 водоприёмных окон размером 1,3х2,2 м. Вода из шахтных колодцев поднимается на очистные сооружения двумя глубинными насосами. Надземная часть колодца представляет собой кирпичный павильон, прямоугольный в плане, размером 6,2х6,2 м. Производительность каждого шахтного колодца – 300 $м^3$/ч;
- водопроводные линии от шахтных колодцев до станции очистки протяжённостью 1 548,2 м;

2) станция очистки (фильтры);

3) резервуар чистой воды (РЧК) 2 шт.;

4) насосная станция 2-го подъёма (предполагается замена насосной группы);

5) водопровод из труб ПЭ100 SDR11 630х57,2 протяжённостью 6258,1 м.

Прокладка трубопровода осуществляется от водозабора «Августовский» до водозабора «Аремовский». Выбор источника водоснабжения обоснован результатами топографических, гидрологических, гидрогеологических и других изысканий.

Выбор схемы и системы водоснабжения принят в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021 «СНИП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и утвержденной принципиальной схемой закольцовки водозабора ОГБУ «Служба заказчика (застройщика) в Еврейской автономной области». Максимальное давление в проектируемом трубопроводе – 10 кгс/см^2.

Количество потребителей – 67 788 человек (население города Биробиджана по состоянию на 1 января 2024 года). Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного жителя среднесуточное (за год) принято 230-350 л/сутки (решение городской Думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 25.04.2013 № 938 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» (далее также – Местные нормативы градостроительного проектирования). Ввиду подключения общественных и иных зданий не жилого назначения расчетное среднесуточное водопотребление определяется как сумма расходов воды на хозяйственно-бытовые нужды и нужды промышленных предприятий с учетом расхода воды на поливку. Расход воды на хозяйственно-бытовые нужды определяется с учетом расхода воды по отдельным объектам различных категорий потребителей в соответствии с нормами таблицы 1 приложения 10 «Нормы расхода воды потребителями» Местных нормативов градостроительного проектирования. Степень благоустройства – застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с централизованным горячим водоснабжением. Расчетные показатели применяются для предварительных расчетов объема водопотребления. Для ориентировочного учета прочих потребителей в расчет удельного показателя вводится позиция «неучтенные расходы».

Расход воды на производственные нужды, а также наружное пожаротушение определяется в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021 «СНИП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расчетное время ликвидации аварии на трубопроводах систем водоснабжения I категории надежности при диаметре труб от 400 мм до 1 000 мм и глубине заложения более 2 м составляет 18 часов после обнаружения аварии.

Прокладка трубопровода предполагается открытым способом, а также методом ГНБ. Монтаж железобетонных колодцев предполагается из элементов по ГОСТ 8020-2016 с помощью крана, монолитные железобетонные камеры предполагается возводить на месте. Устройство защитных футляров предусматривается в местах прохождения проектируемого водопровода под существующими сетями хозяйственно-бытовой канализации. Организация работ определяется в Проекте производства работ подрядной организацией.

Средняя глубина заложения проектируемой системы водоснабжения составляет 3,72 м и определена согласно требованиями защиты от динамических нагрузок и промерзания.

Трасса водопровода имеет пересечения с автомобильными дорогами и другими коммунально-инженерными коммуникациями.

В процессе строительства водопровода, существенных трансформаций и образований новых техногенных форм рельефа не предполагается, так как трасса водопровода в основном прокладывается по населенной местности со спланированным рельефом.

Трасса водоснабжения выбрана на безопасных расстояниях от существующих зданий и сооружений.

Площадь границ работ – 694 973 м^2. Площадь отводимых земель, необходимых для строительства линейного объекта, взята в соответствии с требованиями СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водопроводов и канализационных коллекторов» и составляет 184 749 м^2.

Основные технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	2	3	4
1	Протяженность водопровода	м	6 258
2	Диаметр труб водопроводной сети	мм	630
3	Материал труб водопроводной сети	-	полиэтилен
4	Водопроводные колодцы:	шт.	15
	диаметр водопроводных колодцев	мм	2 000
	материал водопроводных колодцев	-	полиэтилен
	глубина водопроводных колодцев	м	3,72 (максимум 5,28 м, минимум 3,72 м)
5	Водопроводные камеры	шт.	9
6	Резервуар чистой воды	шт.	2
7	Шахтный колодец:	шт.	2
	диаметр шахтных колодцев	м	5,8
	материал шахтных колодцев	-	железобетон
	глубина шахтных колодцев	м	16
	производительность шахтных колодцев	м^3/ч	300
8	Протяженность водопроводных линий от шахтных колодцев до станции очистки	м	1 548
9	Станция очистки (фильтры)	шт.	1
10	Ширина охранной зоны	м	20
11	Ширина полосы отвода	м	до 26*
	Площадь полосы временного землеотвода	га	19

* Размер полосы отвода под прокладку трубопровода принят шириной 20 м, включая размеры земельных участков для размещения колодцев магистральных подземных водоводов не более 3х3 м, камер переключения и запорной арматуры – не более 10х10 м.

Линейный объект «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» планируется к размещению

в целях обеспеченности населения водой для питьевых, хозяйственно-бытовых нужд.

Линейный объект проходит по землям населенного пункта город Биробиджан Еврейской автономной области.

Площадь зоны размещения линейного объекта составляет 19 га.

Проектом предусмотрено установление охранной зоны водопровода, в которой не допускается выполнение прочих строительных работ без согласования с ресурсоснабжающей организацией.

2.2. Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливаются зона планируемого размещения линейного объекта

Зона планируемого размещения линейного объекта устанавливается в городе Биробиджане Еврейской автономной области, в районе ул. Воинской – ул. Дружбы – ул. 4-й км Биршоссе – ул. 3-й км Биршоссе – пер. Аремовского.

Объект строительства относится к линейным объектам местного значения.

Категория земель, по которым предусматривается прокладка проектируемых сетей водоснабжения, относится к землям населенного пункта.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, утвержденным решением городской Думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 09.12.2008 №858, на территории, в отношении которой разрабатывается проектная документация, установлены следующие территориальные зоны (градостроительное зонирование представлено на рисунке 1 и в таблице 2):

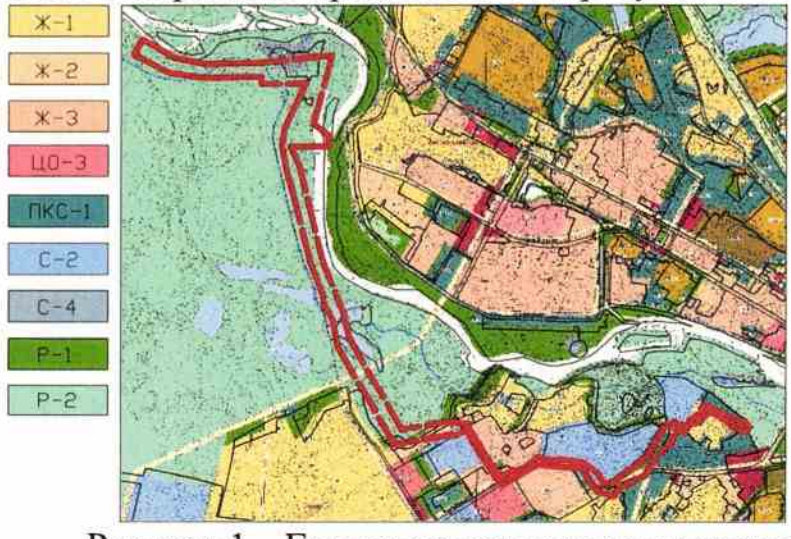


Рисунок 1 – Градостроительное зонирование

Таблица 2

№	Обозначение зоны	Наименование функциональной зоны
1	2	3
1	Ж-1	зона индивидуальной застройки
2	Ж-2	зона малоэтажной застройки, 2-4 этажа
3	Ж-3	зона многоэтажной застройки, 5 этажей и выше
4	ПКС-1	зона производственных и коммунально-складских объектов V класса санитарной вредности
5	С-2	зона объектов ограниченного доступа
6	С-4	зона объектов инженерной инфраструктуры
7	Р-1	зона открытых пространств
8	Р-2	зона рекреационно-ландшафтных территорий
9	ЦО-3	зона учреждений здравоохранения

2.3. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» представлен в таблице 3.

Таблица 3

Система координат МСК-79		
№	X	Y
1	5392575,17	5237649,16
2	5392583,17	5237742,89
3	5392081,65	5237608,69
4	5391999,64	5237713,98
5	5391913,84	5237718,28
6	5391913,42	5237442,16
7	5391763,89	5237509,11
8	5391064,53	5237678,47
9	5390688,14	5237833,93
10	5390519,68	5237871,12
11	5389823,02	5238254,00
12	5389879,71	5238565,54
13	5389872,10	5238697,73
14	5389870,83	5238738,29
15	5389846,69	5238732,68
16	5389746,06	5238795,23
17	5389739,90	5238800,52
18	5389730,87	5238804,96
19	5389698,56	5238825,96
20	5389695,36	5238829,61
21	5389688,60	5238832,94
22	5389643,99	5238859,18
23	5389621,08	5238872,63
24	5389614,59	5238876,88
25	5389590,60	5238892,11
26	5389582,42	5238895,55
27	5389564,66	5238908,57
28	5389560,58	5238912,28
29	5389544,71	5238927,61
30	5389471,43	5238974,96
31	5389525,43	5239062,50
32	5389513,98	5239070,93
33	5389514,37	5239087,52
34	5389531,17	5239114,41
35	5389539,86	5239135,55
36	5389538,26	5239136,55
37	5389555,40	5239164,10
38	5389557,51	5239163,09
39	5389576,44	5239185,81
40	5389589,12	5239205,63
41	5389620,42	5239248,79
42	5389621,48	5239254,33
43	5389605,27	5239291,56
44	5389592,24	5239396,56
45	5389606,05	5239401,37
46	5389580,97	5239565,95
47	5389560,88	5239605,05
48	5389484,66	5239693,07

49	5389477,41	5239695,57
50	5389476,16	5239697,82
51	5389422,23	5239719,91
52	5389431,14	5239782,82
53	5389443,63	5239815,07
54	5389527,61	5239925,85
55	5389547,36	5239951,86
56	5389594,85	5240006,88
57	5389619,85	5240036,14
58	5389814,84	5240152,94
59	5389859,34	5240183,46
60	5389841,97	5240207,27
61	5389881,88	5240245,88
62	5389836,45	5240313,07
63	5389896,61	5240355,68
64	5389924,01	5240392,98
65	5389932,33	5240400,48
66	5389935,77	5240408,72
67	5389928,92	5240420,47
68	5389918,74	5240428,34
69	5389946,91	5240457,27
70	5389950,62	5240453,34
71	5389952,80	5240451,31
72	5389974,22	5240466,83
73	5389986,53	5240459,10
74	5390001,43	5240454,24
75	5390011,54	5240472,02
76	5389979,53	5240523,27
77	5389964,52	5240556,77
78	5389952,51	5240583,52
79	5389913,74	5240666,77
80	5389872,18	5240739,71
81	5389893,20	5240751,59
82	5389843,03	5240790,70
83	5389810,70	5240772,26
84	5389804,96	5240735,25
85	5389811,07	5240720,33
86	5389818,27	5240714,05
87	5389853,27	5240682,15
88	5389839,91	5240661,22
89	5389845,61	5240654,06
90	5389868,68	5240640,55
91	5389875,56	5240631,50
92	5389881,84	5240629,47
93	5389887,06	5240624,84

94	5389913,59	5240584,28
95	5389927,63	5240560,17
96	5389962,82	5240497,85
97	5389896,86	5240439,53
98	5389892,77	5240432,23
99	5389868,65	5240391,84
100	5389882,46	5240370,21
101	5389853,69	5240350,22
102	5389826,38	5240331,25
103	5389802,25	5240320,27
104	5389825,58	5240270,17
105	5389818,46	5240264,45
106	5389814,66	5240262,77
107	5389810,81	5240261,01
108	5389806,97	5240259,26
109	5389793,42	5240252,94
110	5389793,21	5240252,84
111	5389791,46	5240251,91
112	5389780,65	5240244,74
113	5389752,37	5240232,19
114	5389738,52	5240226,05
115	5389728,18	5240221,02
116	5389726,19	5240220,05
117	5389718,85	5240207,37
118	5389650,80	5240133,73
119	5389628,31	5240117,24
120	5389545,03	5240061,94
121	5389537,07	5240051,02
122	5389516,58	5240042,97
123	5389482,58	5240032,28
124	5389477,24	5240022,34
125	5389460,27	5239981,45
126	5389453,63	5239968,62
127	5389447,83	5239957,07
128	5389422,33	5239912,92
129	5389420,92	5239909,71
130	5389416,09	5239902,62
131	5389400,75	5239867,85
132	5389384,88	5239840,10
133	5389366,05	5239825,30
134	5389353,29	5239818,30
135	5389332,06	5239811,13
136	5389329,37	5239796,55
137	5389365,35	5239680,05
138	5389390,66	5239659,80

139	5389416,92	5239636,30
140	5389447,43	5239615,55
141	5389479,43	5239600,81
142	5389526,44	5239572,32
143	5389538,20	5239548,57
144	5389545,97	5239488,06
145	5389542,72	5239479,81
146	5389552,49	5239371,30
147	5389559,51	5239296,55
148	5389563,52	5239252,29
149	5389557,78	5239226,29
150	5389464,22	5239078,29
151	5389464,05	5239066,23
152	5389412,95	5238987,19
153	5389436,73	5238965,99
154	5389452,25	5238952,36
155	5389515,10	5238911,07
156	5389566,69	5238878,52
157	5389569,52	5238872,84
158	5389822,85	5238721,84
159	5389780,37	5238649,45
160	5389779,70	5238575,02
161	5389711,77	5238200,97
162	5390428,92	5237802,02
163	5390468,11	5237785,42
164	5390655,59	5237746,83
165	5390704,42	5237719,37
166	5390732,45	5237700,81
167	5390770,29	5237683,41
168	5390794,20	5237681,14
169	5390840,71	5237673,29
170	5391067,52	5237586,84
171	5391596,34	5237454,17
172	5391731,41	5237414,09
173	5391922,27	5237380,10
174	5392018,71	5237394,29
175	5392052,93	5237402,08
176	5392159,67	5237449,13
177	5392253,92	5237492,71
178	5392381,21	5237552,98
179	5392375,77	5237231,47
180	5392428,31	5237228,47
181	5392428,39	5237108,11
182	5392420,38	5236822,35
183	5392455,27	5236559,12
184	5392590,12	5236300,78
185	5392695,82	5236363,41
186	5392654,16	5236443,05
187	5392565,32	5236594,33
188	5392520,56	5236827,56
189	5392528,96	5237127,18
190	5392529,60	5237224,75
1	5392575,17	5237649,16

2.4. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» в соответствии с топографическими материалами размещены существующие сети системы водоснабжения.

Проектом на некоторых участках трассы предлагается реконструкция существующего трубопровода с целью увеличения пропускной способности водопровода путем увеличения диаметра трубопровода.

Однако выделение зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, в целях реализации проектных решений не требуется, в виду того, что существующая сеть располагается в границах планируемой зоны размещения.

Граница зоны планируемого размещения участка линейного объекта определена с учетом размещения конструктивных элементов,

предназначенных для обеспечения необходимых условий производства работ по содержанию линейного объекта, и в соответствии с нормами отвода земельных участков для постоянного пользования.

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта в границах зоны планируемого размещения

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

Параметры, местоположение и назначение планируемого к размещению линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» соответствуют требованиями СП 30.13330.2020 «СНИП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 31.13330.2021 «СНИП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», ГОСТ 2761-84*«Источники централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. Гигиенические, технические требования и правила выбора», СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» с учетом требований по наружному пожарному водоснабжению согласно СП 8.13130 «Системы противопожарной защиты Наружное противопожарное водоснабжение Требования пожарной безопасности», а также ведомственным строительным нормам.

Размещение водозаборных сооружений, а именно двух шахтных колодцев, каждый из которых состоит из подземной и надземной части, планируется в зоне Р-2 – зона рекреационно-ландшафтных территорий (далее – Р-2). Подземная часть колодца представляет собой железобетонный стакан круглый в плане, с внутренним диаметром 5,8 м, толщина стенки – 1 м, глубина колодца – 16 м. На глубине 14 м находятся 13 водоприёмных окон размером 1,3х2,2 м. Вода из шахтных колодцев поднимается на очистные сооружения двумя глубинными насосами. Надземная часть колодца представляет собой кирпичный павильон, прямоугольный в плане, размером 6,2х6,2 м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, – 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не выше 2 этажей;

- максимальная площадь застройки земельного участка устанавливается Мэрией города в соответствии с требованиями, указанными в решении городской Думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 25.04.2013 №938 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области», с учетом обеспечения территории для гостевых стоянок;

- фасады зданий и сооружений рассматриваются на градостроительном совете.

2.6. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства, существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

Проектом не предусматривается воздействие на конструкции существующих и строящихся объектов при размещении линейного объекта, мероприятия по защите сохраняемых объектов капитального строительства от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта определяются с учетом требований действующих нормативных документов, проектно-технической документации строящегося сооружения, находящегося в зоне размещения линейного объекта.

2.7. Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта

В границах размещения линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Территория, предназначенная для проектирования и строительства объекта, расположена вне защитных зон объектов культурного наследия,

включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, согласно письму инспекции по государственной охране объектов культурного наследия Еврейской Автономной области от 18.04.2024 №441/24 исх.-ОКН.

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию.

2.8. Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

При выполнении строительно-монтажных работ по прокладке наружного водоснабжения необходимо соблюдать требования защиты окружающей среды, сохраняя ее устойчивое экологическое равновесие, и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране окружающей среды. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

Производство строительно-монтажных работ должно производиться с учетом требований СП 2.2.3670-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда».

При проведении строительно-монтажных работ предусматривается осуществление ряда мероприятий по охране окружающей природной среды:

- обязательное сохранение границ территории, отводимых для строительства;
- применение герметичных емкостей для перевозки растворов и бетонов;
- завершение строительства уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова;
- оснащение рабочих мест и строительной площадки инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;
- слив горюче-смазочных материалов только в специально отведенных и оборудованных для этих целей местах;
- выполнение в полном объеме мероприятий по сохранности зеленых насаждений;
- работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума.
- работы, связанные с повышенной пожароопасностью (резка, сварка), должны проводиться специалистами с соответствующей квалификацией.

По окончании строительных работ земли, отведенные во временное пользование, возвращаются землепользователям в состоянии, пригодном для использования их по назначению.

2.9. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

Для целей проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)», особые мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций (далее – ЧС) природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне, не предусматривались.

Основным видом ЧС природного характера, связанной с планируемым размещением данного линейного объекта местного значения, может являться разрушение конструктивных элементов сооружений, вызванное стихийными бедствиями гидрологического характера, в связи с чем в соответствии с СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» строительство водопровода должно быть спроектировано с учетом: рельефа, данных инженерно-геологических наблюдений, особенностей влияния сооружения на существующие объекты, а также красных линий застройки.

Также на линейный объект могут оказывать влияние техногенные факторы (разрушения конструкций сооружения, эксплуатационно-технические аварии, конструктивные дефекты и прочие). Для ликвидации чрезвычайной ситуации и её последствий органу, уполномоченному на решение задач в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, следует разработать план ликвидации аварийной ситуации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и сформировавшейся нормативно-правовой базой в этой области, в частности СП 2.13130, СП 8.13130, СП 10.13130, СП 12.13130, СП 484.1311500, СП 485.1311500 и СП 486.1311500, при проектировании объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» будет обеспечена пожарная безопасность линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КАМУРУ»
Ассоциация «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
СРО-П-180-06022013
Регистрационный № П-180-002700017571-2078
Дата регистрации 26.09.2023

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БИРОБИДЖАН, В РАЙОНЕ УЛ. ВОИНСКОЙ – УЛ. ДРУЖБЫ – УЛ. 4-Й КМ БИРШОССЕ – УЛ. 3-Й КМ БИРШОССЕ – ПЕР. АРЕМОВСКОГО

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3

Архитектор А.С. Новикова

Генеральный директор А.С. Полоник

2024

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть

2.1. Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения

Проектная документация выполнена на основании постановления Мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 30.09.2024 №1334 «О подготовке проекта, проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: г. Биробиджан, в районе ул. Воинской – ул. Дружбы – ул. 4-й км Биршоссе – ул. 3-й км Биршоссе – пер. Аремовского».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории проектирования – система координат, МСК-79.

Проектом межевания территории предлагается образование земельного отвода под строительство, размещение и эксплуатацию линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)».

Проектом межевания территории формируется земельный отвод путём образования публичных сервитутов для использования земельных участков и земель, в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичный сервитут для использования земельных участков и земель, в целях строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта водопроводных сетей, сетей водоотведения, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами местного значения и необходимы для организации водоснабжения населения и подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается на срок от 10 до 49 лет.

Публичный сервитут в специальном порядке устанавливается решением исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления на основании ходатайства об установлении публичного сервитута. Условия установления публичного сервитута, требования к ходатайству об установлении публичного сервитута определены статьями 39.39 и 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации соответственно.

Целями подготовки проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)» не является определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков. Границы подготовки проекта межевания территории расположены вне границ земель лесного фонда.

Образование земельных участков путем изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается.

Перечень земель и земельных участков, входящих в состав публичных сервитутов, образуемых для проведения строительно-монтажных работ при прокладке водопровода, с указанием площади и кадастровых номеров существующих земельных участков, их адреса или описание местоположения, приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровые номера земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута	Площадь контура образуемого публичного сервитута, м^2	Адрес или описание местоположения земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута
1	2	3	4
Границы образуемого публичного сервитута 79:01:0000000:ПС1			
1	земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	129 756	Еврейская автономная область, г. Биробиджан
2	79:01:0401001:1	5 165	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Воинская, д. 86
3	79:01:0500011:14	18	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Московская, д. 1
4	79:01:0500011:15	149	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Московская, д. 1а
5	79:01:0500011:30	12	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, примерно в 38 м, по направлению на северо-восток от ул. Карла Маркса, д.18
6	79:01:0500011:44 (ЕЗП 79:01:0000000:34)	861	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, подъезд к коллективному садовому хозяйству
7	79:01:0500016:22 (ЕЗП 79:01:0000000:34)	1464	
8	79:01:0500017:10 (ЕЗП 79:01:0000000:34)	84	
9	79:01:0500004:17 (ЕЗП 79:01:0000000:34)	3 286	
10	79:01:0500017:3	1 912	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, район жилого ул. Карла Маркса, д. 14
11	79:01:0500004:16	862	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 8

№ п/п	Кадастровые номера земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута	Площадь контура образуемого публичного сервитута, м^2	Адрес или описание местоположения земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута
1	2	3	4
12	79:01:0000000:740	577	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул. Лермонтова
13	79:01:0500004:1 (ЕЗП 79:00:0000000:9)	2 463	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, район Биробиджанский, район Облученский, район Смидовичский, район Ленинский
14	79:01:0500004:884	122	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, земельный участок 18б
15	79:01:0500004:883	5	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, земельный участок 18а
16	79:01:0500004:882	269	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, земельный участок 18
17	79:01:0500004:881	10	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 80 м на юго-восток от ул. Карла Маркса, д. 4
18	79:01:0500012:317	504	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 3
19	79:01:0500012:14	134	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 7
20	79:01:0500004:5	1 357	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 10
21	79:01:0500012:319	586	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, земельный участок 73
22	79:01:0500012:591	230	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 71
23	79:01:0500012:16	98	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 71
24	79:01:0500012:20	131	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 3п

№ п/п	Кадастровые номера земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута	Площадь контура образуемого публичного сервитута, м^2	Адрес или описание местоположения земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута
1	2	3	4
25	79:01:0500013:15	191	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 61
26	79:01:0500004:130	56	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 35
27	79:01:0500005:58	841	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 5н
28	79:01:0500005:27	136	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, пер. Аремовский, д. 5н
Границы образуемого публичного сервитута 79:01:0401001:ПС2			
29	земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	8 216	Еврейская автономная область, г. Биробиджан
30	79:01:0401001:61	12 614	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 2,5 км на северо-запад от пер. Февральскому, д. 2
31	79:01:0401001:1	1 526	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Воинская, д. 86
Границы образуемого публичного сервитута 79:01:0401001:ПС3			
32	земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	7 318	Еврейская автономная область, г. Биробиджан
33	79:01:0401001:1	1 399	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Воинская, д. 86
34	79:01:0000000:492	674	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, юго-западная часть города

Границы проекта межевания территории расположены в границах земель с категорией – Земли населенного пункта.

2.2. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков проектом не предусматривается, вместо него в разделе приведены каталоги координат характерных точек образуемых публичных сервитутов под линейный объект «Строительство внеплощадочных сетей водоснабжения

для обеспечения водоснабжением площадки «ДВ-КВАРТАЛ» (ТОР «Амуро-Хинганская» г. Биробиджан)», представленных в таблицах 2-4.

Таблица 2 - Каталог координат поворотных точек образуемого публичного сервитута с условным номером 79:01:0000000:ПС1, площадью 151 279 кв.м

Система координат МСК-79		
№	X	Y
1	5389833,72	5240747,48
2	5389852,52	5240711,72
3	5389927,57	5240560,28
4	5389950,10	5240525,23
5	5389954,78	5240516,39
6	5389963,28	5240497,04
7	5389957,66	5240491,56
8	5389921,44	5240461,52
9	5389896,86	5240439,53
10	5389900,20	5240398,88
11	5389882,46	5240370,21
12	5389853,69	5240350,22
13	5389826,38	5240331,25
14	5389807,15	5240315,92
15	5389852,43	5240248,94
16	5389812,93	5240210,72
17	5389733,30	5240175,19
18	5389690,59	5240156,37
19	5389673,22	5240146,31
20	5389620,19	5240111,85
21	5389588,78	5240090,99
22	5389537,17	5240050,76
23	5389504,70	5240030,15
24	5389400,77	5239817,47
25	5389400,21	5239782,03
26	5389399,22	5239719,89
27	5389406,45	5239690,34
28	5389440,31	5239650,68
29	5389543,68	5239588,92
30	5389559,11	5239558,88
31	5389570,77	5239482,38
32	5389546,96	5239469,67
33	5389568,14	5239276,23
34	5389565,55	5239232,97
35	5389521,09	5239159,39
36	5389472,60	5239072,90
37	5389469,06	5239066,59
38	5389467,63	5239064,04
39	5389466,28	5239061,93
40	5389463,94	5239058,25
41	5389417,01	5238984,56
42	5389531,41	5238910,56
43	5389551,05	5238892,72
44	5389567,18	5238879,03
45	5389575,02	5238870,46
46	5389826,01	5238722,05
47	5389812,67	5238697,36
48	5389806,39	5238647,34
49	5389799,82	5238581,37
50	5389774,94	5238220,66
51	5390038,89	5238077,75
52	5390188,02	5237997,01
53	5390363,78	5237901,85
54	5390428,92	5237802,02
55	5390643,86	5237758,32
56	5390670,66	5237749,04
57	5390722,41	5237720,63
58	5390841,71	5237680,38
59	5391075,35	5237587,34
60	5391474,97	5237488,71
61	5391601,12	5237458,63
62	5391622,04	5237453,64
63	5391736,87	5237426,25
64	5391913,17	5237386,39
65	5391946,73	5237384,98
66	5391984,38	5237389,24
67	5392032,98	5237400,34
68	5392162,44	5237455,39