



Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2023

№ 2605

Об утверждении проекта
межевания 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 18.12.2023 № 23, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 18.12.2023 и письменного обращения от 13.11.2023 № 20 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40 и 79:01:0300038:41 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

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
«26» 12 2023



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 26.12.2023 № 2605

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40 и 79:01:0300038:41 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

г. Биробиджан
2023



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»

679000, Еврейская АО, г. Биробиджан, Проспект 60 лет СССР, 3

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40, 79:01:0300038:41 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 650 м на юго-запад от д. 70е по ул. Советская; 308 м по направлению на северо-запад от дома № 72е по ул. Советская; 174 м по направлению на северо-запад от дома № 72е по ул. Советская».

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Стр.
Текстовая часть		
1	Общие положения	4
2	Образование земельного участка	6
3	Природные условия на проектируемой территории	6
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1000)	11
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1000)	12
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1000)	13

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельных участков, с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40, 79:01:0300038:41 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 650 м на юго-запад от д. 70е по ул. Советская; 308 м по направлению на северо-запад от дома № 72е по ул. Советская; 174 м по направлению на северо-запад от дома № 72е по ул. Советская, выполнен согласно:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ;

- Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка приведены в геодезической системе координат СК-63, используемой на территории Еврейской автономной области.

1.2. Цели разработки проекта

1. Установление границ, застроенных и незастроенных земельных участков для передачи в пользование заинтересованным лицам.

2. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов. Подготовка проекта межевания подлежащей застройке территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

1.3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельного участка на местности.

1.4. Структура территории

В административном отношении, участок, формируемый путем перераспределения, находится в г. Биробиджан Еврейской автономной области, ул. Советской.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0300038.

Категория земель – «земли населенных пунктов».

Территориальная зона – ПКС-1 (Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса).

1.5. Сведения о соответствии проекта межевания территории требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Подготовка проекта межевания территории для формирования земельного участка проводилась в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, утвержденными Решением городской думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области № 858 от 9 декабря 2008 г.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и других норм, правил и стандартов, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта недвижимости.

1.6. Публичные сервитуты и иные обременения

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого участка, публичные сервитуты не установлены. Обременения в границах межевания территории отсутствуют. В пределах границ формируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим, границы территорий объектов культурного наследия на чертеже не отображены.

На формируемом земельном участке, на момент составления проекта межевания территории, отсутствуют территории общего пользования (автомобильные дороги, тротуары, газоны и др.).

2. Образование земельного участка

2.1. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 – 7114 кв. м. Общая длина периметра – 409 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5387537.56	5242592.66
2	5387552.17	5242589.24
3	5387572.87	5242584.39
4	5387564.83	5242552.44
5	5387566.85	5242552.01
6	5387541.19	5242446.88
7	5387536.98	5242429.61
8	5387499.24	5242438.26
9	5387519.15	5242562.96
10	5387524.32	5242595.31
1	5387537.56	5242592.66

2.2. Правовой статус объекта межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы образуемого земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной структуры территории проектирования.

На момент подготовки проекта межевания, территория включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40, 79:01:0300038:41 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом земельном участке расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0300038:462, 79:01:0300038:578.

3. Природные условия на проектируемой территории

В соответствии с СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» г. Биробиджан располагается в климатическом районе I, подрайоне ИД.

По климатическим условиям участок работ относится к зоне муссонного климата. Климат района характеризуется холодной сухой, малоснежной зимой, засушливой весной, теплым и дождливым летом (вторая половина лета) и

осенью. Муссонные дожди начинаются, как правило, с середины июля и продолжаются до конца сентября.

Наиболее холодным месяцем является январь со среднемесячной температурой воздуха $-22,4^{\circ}\text{C}$, абсолютный минимум так же наблюдается в январе -48°C . Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля $+20,8^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум $+40^{\circ}\text{C}$. Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на $1-4^{\circ}\text{C}$ выше температуры воздуха. Последние заморозки на поверхности почвы наблюдаются в среднем 18 мая, первые 23 сентября.

Глубина промерзания почвы под снегом 200 см, под оголенной поверхностью -277 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта по данным метеостанции Биробиджан составляет 237 см, под оголенной от снега поверхностью - 275 сантиметра.

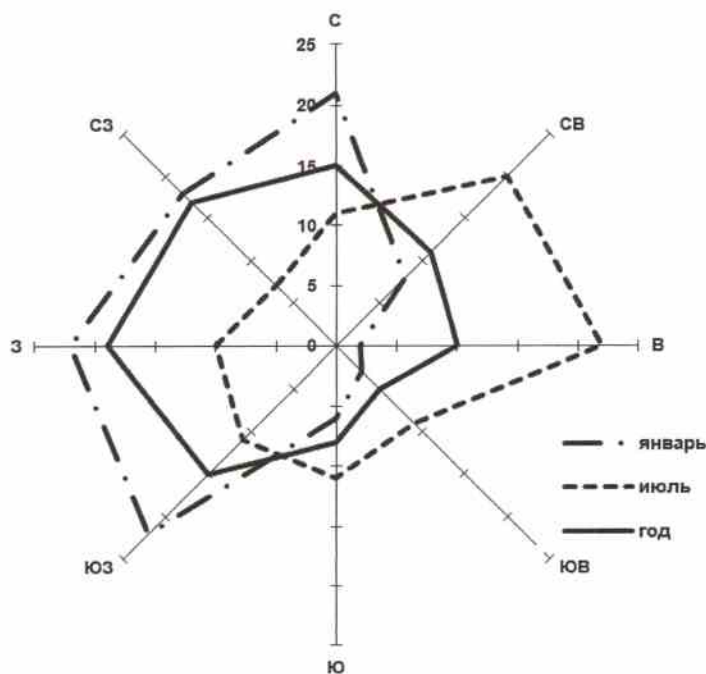
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. C° .

Снежный покров устанавливается в среднем к 29 октября и сходит обычно в первой декаде апреля, достигая наибольшей величины в марте -29 см.

Режим ветра обусловлен муссонной циркуляцией, на которую накладывается долинный эффект.

Преобладающее направление ветров: за декабрь $-$ февраль $-$ западное за июнь $-$ август $-$ северо-восточное.

Розы ветров по направлениям в % для г. Биробиджана приведены на рис.1.



В годовом ходе средняя максимальная скорость ветра наблюдается в апреле-мае (около 4 м/сек), наименьшие скорости ($1,5-2\text{ м/сек}$) наблюдаются в январе. Повторяемость слабых скоростей ($0-1\text{ м/сек}$) высокая, часты и застои воздуха.

В среднем за год отмечается 24 дня с сильными (более 15м/сек) ветрами, которые наблюдаются в тёплый период.

Средняя годовая скорость ветра - 2,6 м/сек.

Наиболее неблагоприятные условия для рассеивания примесей в атмосфере наблюдаются зимой, когда отмечается наибольшая повторяемость приземных инверсий и застоев воздуха.

Город относится к зоне повышенного потенциала загрязнения атмосферы (ПЗА), который равен 3,0.

Метеорологические условия, способствующие накоплению примесей в атмосфере:

повторяемость слабых ветров - 30-45%;

скорость ветра 0-1м/сек – 20-40%;

застои воздуха – 8-18%.

Рассматриваемая территория относится к зоне избыточного увлажнения. За год в среднем выпадает 760 мм осадков. Максимальное количество осадков выпадает в июле и в августе, среднесуточный максимум выпадающих осадков составляет 66 мм.

Наибольшее среднемесячное выпадение осадков приходится на июль-август месяцы – 165 мм. Наблюденный суточный максимум осадков – 142,0 мм. (12.07.1962г).

Относительная влажность воздуха имеет чётко выраженный годовой ход с максимумом в летний период (июль, август – 84%). Минимальная относительная влажность наблюдается весной (апрель – 66%).

Преобладающим направлением ветра на участке является западное (35%), наименьшую повторяемость имеют ветры южного и юго-восточного направлений (5-6%). Максимальная среднемесячная скорость ветра наблюдается в зимний период и составляет 3,5 – 4,1 м/сек.

4. Пояснительная записка

Проектируемый земельный участок :3У1 образован из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40, 79:01:0300038:41 и прилегающей к ним территории. Данные земельные участки имеют статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования:

79:01:0300038:364 – «Склады (размещение сооружений по временному хранению и перевалке грузов)». Земельный участок принадлежит на праве собственности Семенюку Андрею Николаевичу (№ 79:01:0300038:364-79/009/2023-9 от 03.10.2023);

79:01:0300038:40 – «Для авторазборки». Земельный участок принадлежит на праве аренды Семенюку Андрею Николаевичу (№ 79-79/001-79/024/010/2015-4689/2 от 09.09.2015);

79:01:0300038:41 – «Для строительства гаража на 7 боксов». Земельный участок принадлежит на праве аренды Семенюку Андрею Николаевичу (№ 79:01:0300038:41-79/009/2021-3 от 02.06.2021).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300038:364, 79:01:0300038:40, 79:01:0300038:41 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 7114 кв. м., из которых:

- 5522 кв.м. – земельный участок 79:01:0300038:364;

- 700 кв.м. – земельный участок 79:01:0300038:40;

- 495 кв.м. – земельный участок 79:01:0300038:41;

- 397 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

Образуемый земельный участок с видом разрешенного использования «Склады» расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На образуемом земельном участке расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0300038:462, 79:01:0300038:578.

Проект разработан на основании:

- генерального плана муниципального образования «Город Биробиджан» ЕАО, утвержденного Решением городской думы г. Биробиджана ЕАО № 656 от 27.12.2007 г.;

- карты градостроительного зонирования территории г. Биробиджана;

- правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области;

- геодезической съемки испрашиваемой территории;

- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории г. Биробиджана, образуемые земельные участки расположены в зоне ПКС-1 «Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса» — это зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса с низкими уровнями шума и загрязнения.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером: 79:01:0300038:2.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300038:4 (79:00:0000000:9).

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на чертеже межевания территории № 2. В непосредственной близости от образуемого :ЗУ1 проходят зоны с особыми режимами использования:

- зона с реестровым номером ЗОУИТ79:01-6.558 - «Зона с особыми условиями использования территории»;

- зона с реестровым номером ЗОУИТ79:01-6.632 – «Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-56».

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены в графической части проекта, на чертежах межевания территории № 1, № 2, № 3.

Графические материалы проекта межевания территории разработаны в системе координат СК-63.

Текстовые и графические материалы в составе проекта межевания территории подготовлены в электронном виде в формате PDF.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории, установлены границы образуемого земельного участка, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, и определен кадастровый квартал.

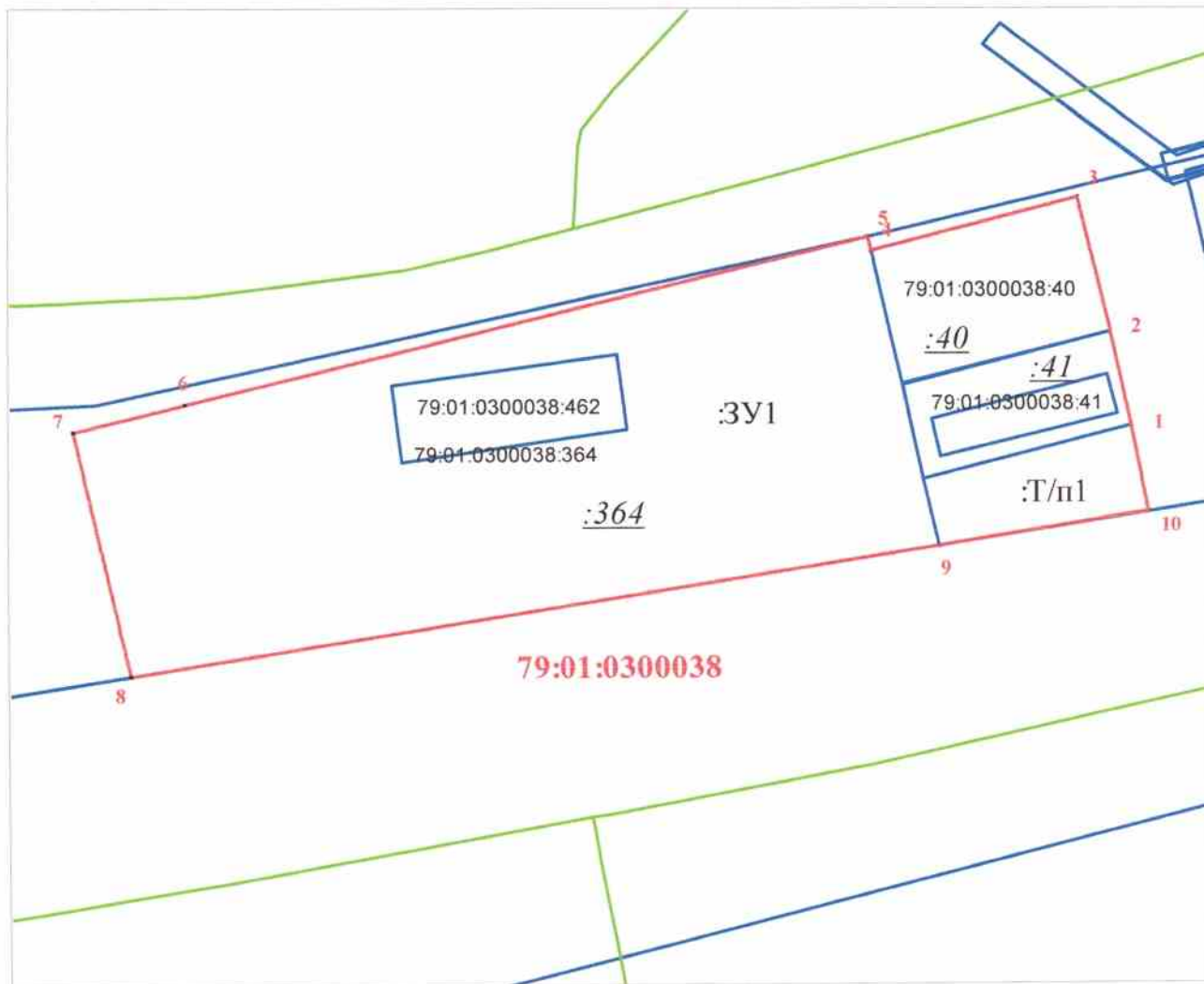
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка – 7114 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0100001

Номер кадастрового квартала

. 1

Обозначение характерной точки
границы земельного участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №2

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка – 7114 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0100001

Номер кадастрового квартала

• 1

Обозначение характерной точки
границы земельного участка



Граница охранных зон

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №3

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка – 7114 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,
по сведениям ЕГРН



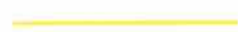
Граница кадастрового квартала

79:01:0100001

Номер кадастрового квартала

• 1

Обозначение характерной точки
границы земельного участка



Объект капитального строительства