Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.12.2024 № 1605

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 13.12.2024 № 39, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 13.12.2024 и письменного обращения от 21.10.2024 № 53 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640, расположенных адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 119б».

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

«28» 12 2024

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 24.12.2024 № 1605

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640, расположенных адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 119б»

г. Биробиджан
2024

Общество с ограниченной ответственностью
«БИРЗЕМПРОЕКТ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640, расположенных по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 119Б

Генеральный директор: Бакунина Т.С.

Кадастровый инженер: Цуканова К.С.

г. Биробиджан
2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	стр.
	Текстовая часть	
1	Общие положения	3
2	Образование земельного участка	4
3	Природные условия на проектируемой территории	5
4	Пояснительная записка	7
	Графическая часть	
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаба 1:1000)	8
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаба 1:1000)	9

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Введение

Основанием для разработки проекта межевания территории (далее - проект), являются:

- Договор подряда на производство кадастровых работ, заключенный между ООО «Бирземпроект» и Климниковой И.А.

- Постановление мэрии города от 20.09.2024 № 1303 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка расположенного по адресу: г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 119Б».

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Генеральный план г. Биробиджана ЕАО;

- Решение городской Думы муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 858 от 09.12.2008 "Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО";

- Решение городской Думы муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 938 от 25.04.2013 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО".

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 образуемых 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.

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

1.4. Структура территории

В административном отношении, участок, формируемый путем перераспределения находится в городе Биробиджане Еврейской автономной области.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка - 79:01:0200027.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Территориальная зона – Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов ЦО-2.

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 09.12.2008 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

На формируемом земельном участке, на момент составления проекта межевания территории, отсутствуют территории общего пользования (автомобильные дороги, тротуары, газоны и др.), а также не установлены линии электропередач и элементы канализационного, водопроводного и энергетического хозяйства.

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.

2. Образование земельного участка

2.1. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 - 254 кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ1
Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5392044.49	5238828.84
н2	5392038.29	5238819.22
н3	5392049.65	5238802.44

н4	5392053.26	5238802.49
н5	5392053.90	5238801.54
н6	5392059.72	5238805.43
н7	5392050.74	5238818.91
н1	5392044.49	5238828.84

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.

3. Природные условия на проектируемой территории

Район города Биробиджана относится к континентальному муссонному климату с очень сухой морозной зимой и относительно влажным тёплым летом.

Зимой в данный район поступает сухой, сильно охлаждённый континентальный воздух. В течение более пяти месяцев стоит ясная морозная погода со слабыми ветрами. Средняя температура самого холодного месяца января равна -24,6°С. Абсолютный максимум равен -49°С.

Летний муссон характеризуется усилением циклонической деятельности. С океана поступают тёплые и влажные воздушные массы. В июле среднемесячная температура воздуха составляет +20,3°С, абсолютный максимум равен +40°С.

Рассматриваемая территория относится к зоне избыточного увлажнения. За год в среднем выпадает 761мм осадков, из которых 92% приходится на тёплый период. Максимальное количество осадков выпадает в июле (173мм). Среднесуточный максимум выпадающих осадков составляет 57м, а наблюдённый – 107 мм, что соответствует двухпроцентной обеспеченности.

Снежный покров устанавливается в середине ноября и сходит в середине апреля, достигая в среднем за зиму высоты 35см.

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

Режим ветра обусловлен муссонной циркуляцией, на которую накладывается долинный эффект. В холодное время преобладают ветры западного направления. В летние месяцы увеличивается повторяемость ветров восточной четверти.

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	21	8	2	3	6	22	22	18
Июль	11	20	22	9	11	11	10	7
год	15	11	10	5	8	15	19	17

В годовом ходе средняя максимальная скорость ветра наблюдается в апреле-мае (около 4м/сек). В зимний период наблюдаются наименьшие скорости 1,5-2м/сек. Велика повторяемость слабых скоростей 0-1м/сек. Часты застои воздуха.

В среднем за год отмечается 24 дня с сильным ветром (более 15 м/сек). Эти ветры наблюдаются в тёплый период.

К неблагоприятным метеорологическим явлениям относятся, довольно часто повторяющиеся здесь туманы. В течение года отмечается 23 дня с туманом.

В зимний период отмечается 15-20 дней с особо суровыми биоклиматическими условиями.

С мая по август отмечается 30-40 дней, когда температура воздуха поднимается выше 30°С в сочетании с большой относительной влажностью создаются условия для перегрева организма.

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%

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

Город относится к строительно-климатическому району I В. Расчётная температура для проектирования отопления равна -33°С.

Максимальная глубина промерзания почвы к концу зимы составляет 250-300см.

Микроклиматическая характеристика.

Вследствие сложной орографии на рассматриваемой территории наблюдается неоднородность метеорологического режима.

В результате длительного выхолаживания в понижениях рельефа и, особенно в котловинах, наблюдаются более низкие температуры (перепад может достигать 10 и более градусов), увеличивается интенсивность инверсий, что обусловливает высокий потенциал загрязнения. Варьирование потенциала загрязнения в пределах ограниченной территории города очень велико. В местах продуваемых ветром ПЗА может быть значительно меньше, а в замкнутых пониженных участках, где наблюдаются застойные явления, существенно больше.

Ветер наиболее изменчивая метеорологическая величина, зависимая от форм рельефа. Изменение поля скоростей ветра на близких расстояниях в пересечённом рельефе чрезвычайно велико.

Город Биробиджан расположен в долине реки Бира, имеющей направление в районе города с северо-запада на юго-восток. Окружающая город местность холмисто-гористая. Буреинский хребет находится к западу от города. Наиболее высокие горы также расположены к западу от города и достигают 600-700 м. Это отроги Буреинского хребта. К северу от города возвышения достигают 200-300 м. К востоку и югу имеется много заболоченных территорий, высоты не превышают 100 м.

Зимой направление воздушных течений, обусловленное общей циркуляцией атмосферы и орографией, совпадают и, следовательно, на розе ветра преобладают ветры западной четверти и северные.

Летом направление общециркуляционного потока и местных стоковых ветров не совпадает. Летние розы вытянуты в широтном направлении. Преобладают ветры восточного и северо-восточного направления.

В планировочной структуре города наибольшего развития промышленные территории получили в северо-западном районе. В пределах самого города Биробиджана наблюдаются воздушные течения вниз по долине с северо-запада на юго-восток. При этом загрязняющие вещества, выбрасываемые промпредприятиями, распространяются на жилую застройку.

Особенно неблагоприятная метеорологическая обстановка в пределах города формируется в долине Августовского Ключа. Здесь вследствие особенностей рельефа и стекания холодных масс воздуха с хребта Шухи-Поктой по естественному ложу формируются наиболее низкие температуры, наиболее глубокие инверсии, и продукты промышленного и хозяйственного загрязнения концентрируются в нижних слоях воздуха.

Аналогично воздушные токи могут затекать и по долине реки Биры и растекаться по всем районам города.

В связи с вышеизложенным можно сделать заключение, что развитие промышленности в северо-западном, западном и северном районах города крайне нежелательно.

Развитие жилых районов в юго-западном направлении наиболее благоприятное с точки зрения воздействия выбросов промышленных предприятий.

4. Пояснительная записка

Проектируемый земельный участок :ЗУ1 образован из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640. Земельный участок с КН 79:01:0200027:27 имеет статус "учтенный" и принадлежит на праве собственности Климкиной И.А. (рег. № 79-79-01/012/2013-812 от 03.04.2013). Земельный участок с КН 79:01:0200027:640 имеет статус "учтенный" и обременен договором аренды в пользу Климкиной И.А. (рег. № 79-79/001-79/024/010/2015-8954/2 от 30.10.2015).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 254 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земельных участков (территорий) общего пользования.

На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства (нежилое здание – Магазин) с кадастровым номером 79:01:0200027:100.

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;
- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории г. Биробиджана, образуемый земельный участок расположен в зоне ЦО-2 - Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.

Смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером 79:01:0000000:230.

На образуемом земельном участке зоны с особыми условиями использования территории не установлены.

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены на чертежах межевания территории №№1, 2.

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, красные линии 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.

Информация об исходных и образуемых земельных участках представлена в таблице:

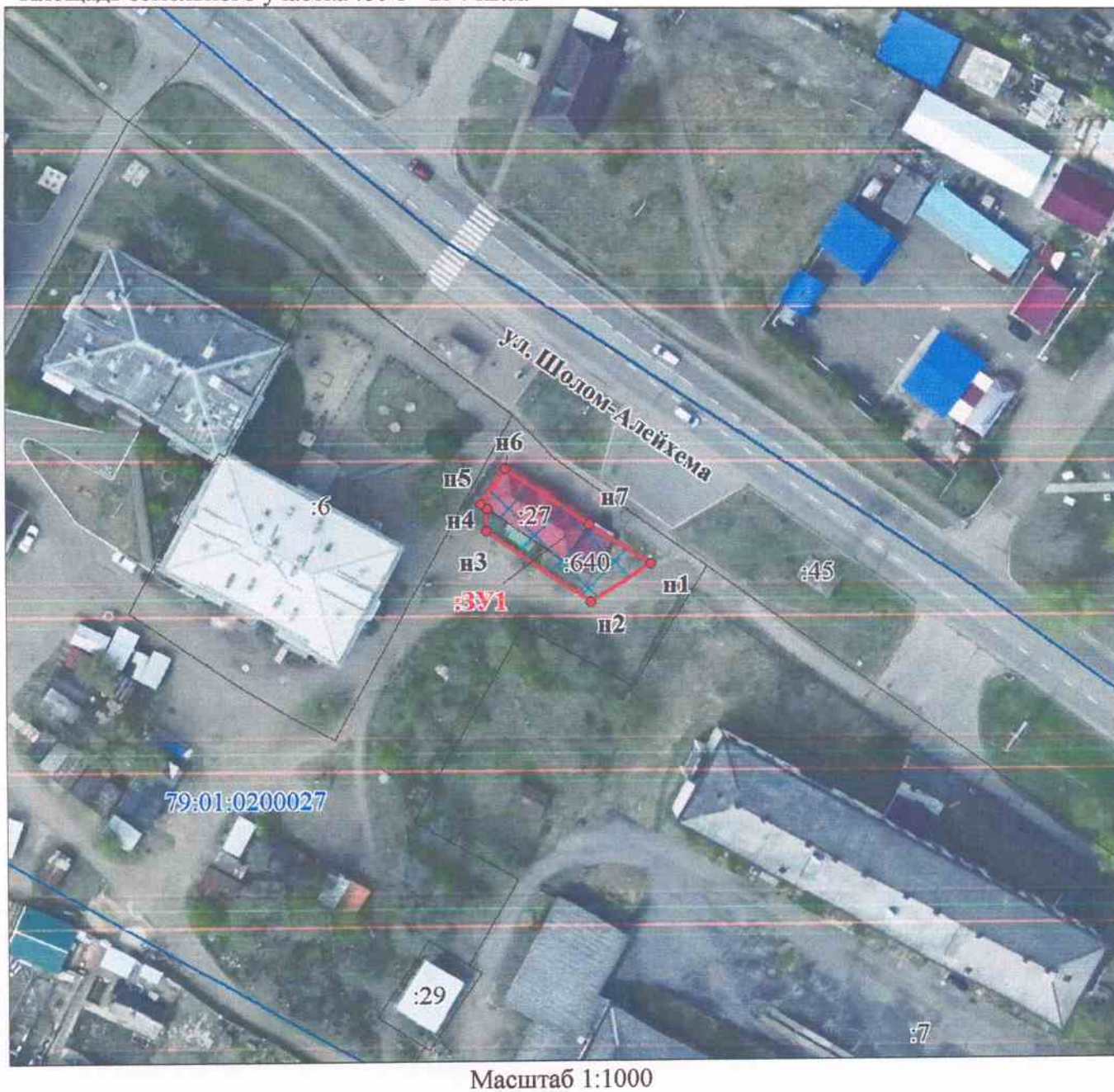
Кадастровый номер ЗУ	**Категория земель**	**Вид разрешенного использования**	**Вид, номер и дата государственной регистрации права:**	**Площадь ЗУ, кв.м.**
Исходные земельные участки				
79:01:0200027:27	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации магазина	Собственность, рег. № 79-79-01/012/2013-812 от 03.04.2013	110
79:01:0200027:640	Земли населенных пунктов	для обслуживания магазина	Аренда, рег. № 79-79/001-79/024/010/2015-8954/2 от 30.10.2015	141
Кадастровый номер ЗУ	**Категория земель**	**Вид разрешенного использования**	**Способ образования**	**Площадь ЗУ, кв.м.**
Образуемые земельные участки				
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Магазины (4.4)	Перераспределение земельных участков с КН 79:01:0200027:27 и 79:01:0200027:640	254

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории

Территориальная зона – ЦО-2

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 254 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

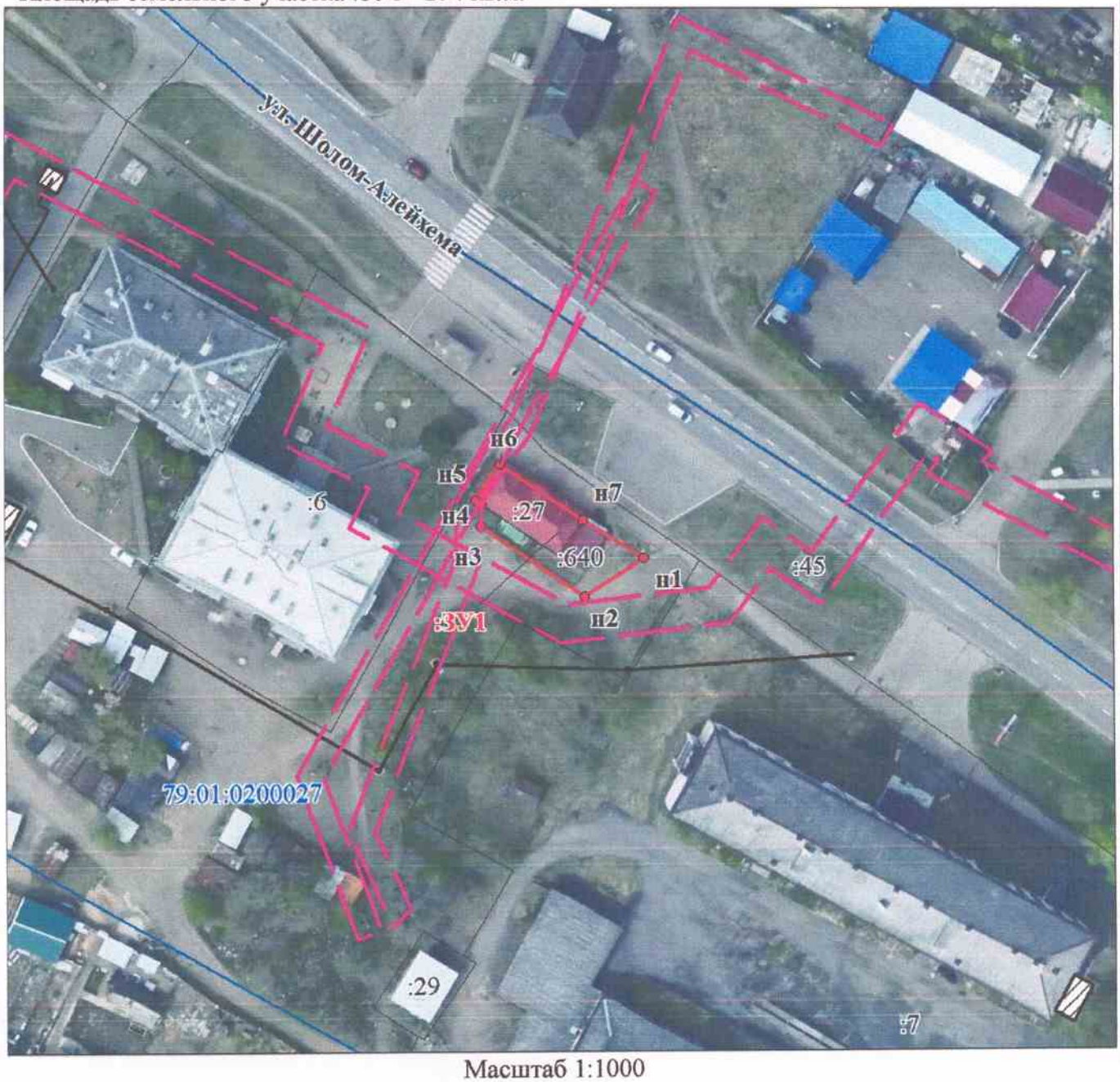
:ЗУ1	- образуемый земельный участок
н9	- номер характерной точки границы земельного участка
	- красные линии
	- граница кадастрового квартала
	- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
:27	- кадастровый номер земельного участка
79:01:0200027	- кадастровый номер кадастрового квартала

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания. Чертеж к материалам по обоснованию проекта межевания территории.

Территориальная зона – ЦО-2

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 254 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

н9	- номер характерной точки границы земельного участка
	- красные линии
	- граница кадастрового квартала
	- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
:27	- кадастровый номер земельного участка
79:01:0200027	- кадастровый номер кадастрового квартала
	- зоны с особыми условиями использования территории, по сведениям ЕГРН
	- существующие объекты капитального строительства, по сведениям ЕГРН