Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.02.2025 № 57

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 24.01.2025 № 2, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 24.01.2025 и письменного обращения от 11.12.2024 № 66 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома № 15 по ул. Калинина».

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.

Первый заместитель
главы мэрии города
«05» 02 2025

Е.Н. Бобровская

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 25.02.2025 № 57

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома № 15 по ул. Калинина»

г. Биробиджан
2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»

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

ГЕЛИОС
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома 15 по ул. Калинина»

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2024 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	7
4	Пояснительная записка	9
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1000)	12
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1000)	13
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1000)	14

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома 15 по ул. Калинина, выполнен согласно:

- Постановления мэрии города Биробиджана от 10.12.2024 года №1538 о подготовке проекта межевания территории;

- 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;

- Постановлению Мэрии города МО «Город Биробиджан» ЕАО № 985 от 24.04.2024 г.

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка приведены в геодезической системе координат СК-1963, 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, в 30 м на северо-восток от дома 15 по ул. Калинина.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0300001.

Категория земель - «земли населенных пунктов».

Территориальная зона – ЦО-1 (Зона обслуживания и деловой активности городского центра).

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

На формируемом земельном участке, на момент составления проекта межевания территории, имеются территории общего пользования, линии электропередач. Элементы водопроводно-канализационного и энергетического хозяйства отсутствуют (чертеж межевания территории № 2).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого участка, публичные сервитуты не установлены. Обременения в границах межевания территории имеются.

В пределах границ формируемого земельного участка расположена зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Вокзал железнодорожный", 1935 г. (г. Биробиджан, ул. Калинина, д.10).

2. Образование земельных участков

2.1. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 - 2622 кв. м. Общая длина периметра – 304 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5390382.27	5242374.78
2	5390380.92	5242373.73
3	5390373.38	5242368.53
4	5390380.10	5242358.07
5	5390369.56	5242351.01
6	5390374.31	5242343.09
7	5390376.66	5242344.53
8	5390380.82	5242338.20
9	5390381.09	5242338.35
10	5390381.37	5242337.87
11	5390381.09	5242337.66
12	5390381.33	5242337.24
13	5390377.74	5242334.79
14	5390378.01	5242334.40
15	5390370.96	5242329.72
16	5390376.93	5242324.31
17	5390390.19	5242333.29
18	5390400.63	5242318.35
19	5390387.51	5242309.28
20	5390394.29	5242295.82
21	5390416.97	5242311.76
22	5390424.32	5242316.77
23	5390428.38	5242319.54
24	5390440.81	5242328.53
25	5390441.65	5242329.15
26	5390424.86	5242354.12
27	5390418.16	5242363.95
28	5390406.44	5242356.17
29	5390398.70	5242351.03
30	5390390.42	5242363.03
1	5390382.27	5242374.78

–	–	–
31	5390416.92	5242353.89
32	5390415.30	5242356.39
33	5390414.46	5242355.85
34	5390416.08	5242353.35
31	5390416.92	5242353.89

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 земельный участок с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. По сведениям из ЕГРН, на образуемом **:ЗУ1** расположен объект недвижимости «сооружение» «Пешеходный мост ст.Биробиджан-1(лит.М176)» с кадастровым номером 79:01:0000000:689.

3. Природные условия на проектируемой территории

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

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 – 22,4ºС, абсолютный минимум так же наблюдается в январе - 48ºС. Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля +20,8ºС, абсолютный максимум + 40ºС. Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на 1-4^{0}С 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.

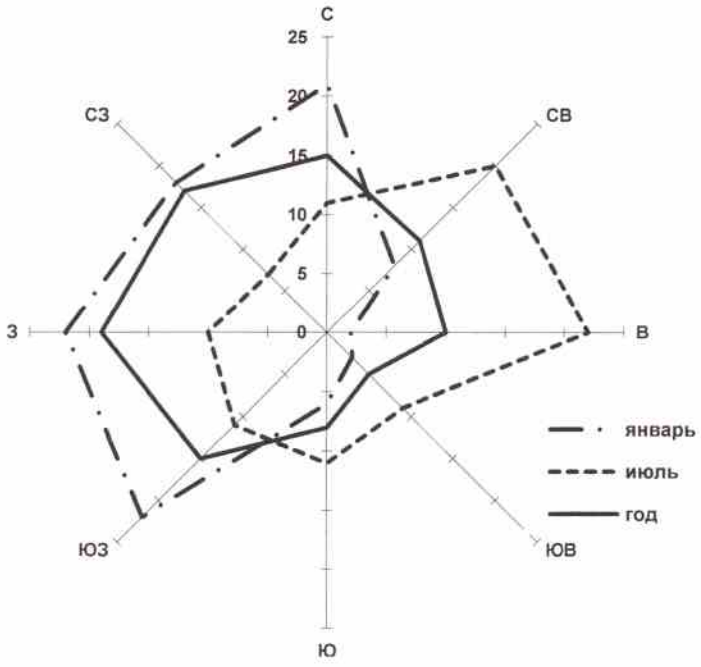
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С°.

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 4м/сек), наименьшие скорости (1,5-2м/сек) наблюдаются в январе. Повторяемость слабых скоростей (0-1м/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 **:ЗУ1** образован из существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и прилегающей к ним территории.

По сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная.

Вид разрешенного использования:

79:01:0300001:2692 – «Земельные участки (территории) общего пользования», земельный участок принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию "Город Биробиджан" Еврейской автономной области (номер государственной регистрации 79:01:0300001:2692-79/009/2024-2 от 29.02.2024). Земельный участок передан в Постоянное (бессрочное) пользование Управлению жилищно-коммунального хозяйства мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» (номер государственной регистрации 79:01:0300001:2692-79/009/2020-1 от 03.08.2020).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300001:2692 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого **:ЗУ1** – 2622 кв. м, из которых:

- 2167 кв.м. – земельный участок 79:01:0300001:2692;
- 455 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

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

На образуемом **:ЗУ1** расположен объект недвижимости «сооружение» «Пешеходный мост ст.Биробиджан-1(лит.М176)» с кадастровым номером 79:01:0000000:689.

Проект разработан на основании:

- Постановления мэрии города Биробиджана от 10.12.2024 года №1538 о подготовке проекта межевания территории;

- 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, образуемый земельный участок расположен в зонах: ЦО-1 «Зона обслуживания и деловой активности городского центра» - это зона центральных функций обслуживания и деловой активности выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

В непосредственной близости от образуемого **:ЗУ1** расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300001:72, 79:01:0300001:112, 79:01:0300001:137.

Смежными земельными участками образуемого **:ЗУ1** являются участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300001:72, 79:01:0300001:112, 79:01:0300001:137.

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на чертеже межевания территории № 2.

В границах формируемого земельного участка **:ЗУ1** проходят зоны с особыми условиями использования территории:

- зона с реестровым номером 79:01-6.832 – охранная зона инженерных коммуникаций, технологическое присоединение в интересах заявителя ИП Ясногородская К.Г. ТПр 51/20 от 31.01.20;

- зона с реестровым номером 79:01-6.2082 – зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Вокзал железнодорожный", 1935 г. (г. Биробиджан, ул. Калинина, д.10).

В непосредственной близости от **:ЗУ1**

- 79:01-6.660 – «ВКЛ-6 кВ Ф-1,2,3 от ПС ТЭЦ».

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-1963.

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.

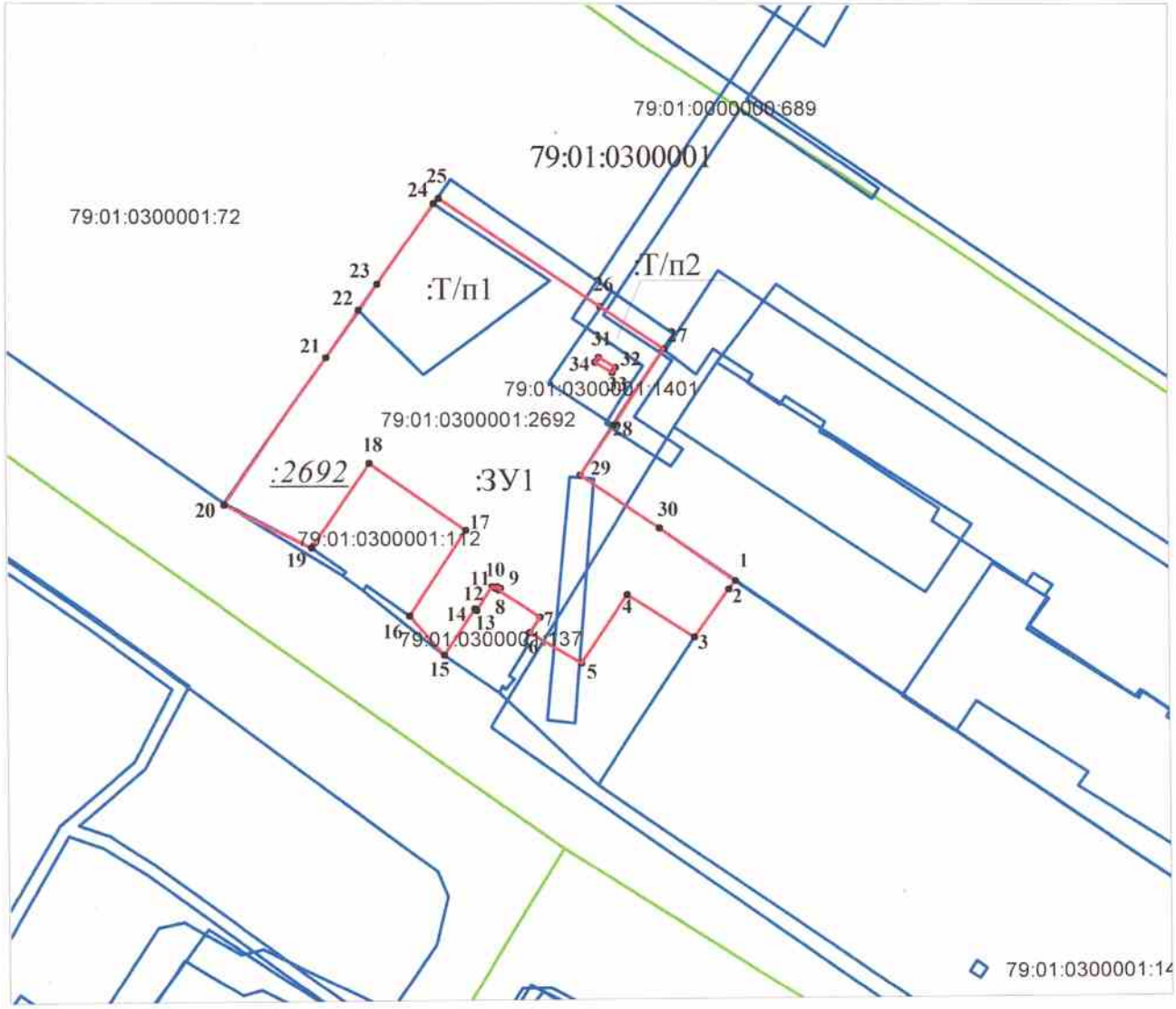
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№1**

Территориальная зона – **ЦО-1**

Площадь земельных участков – **:ЗУ1** – 2622 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

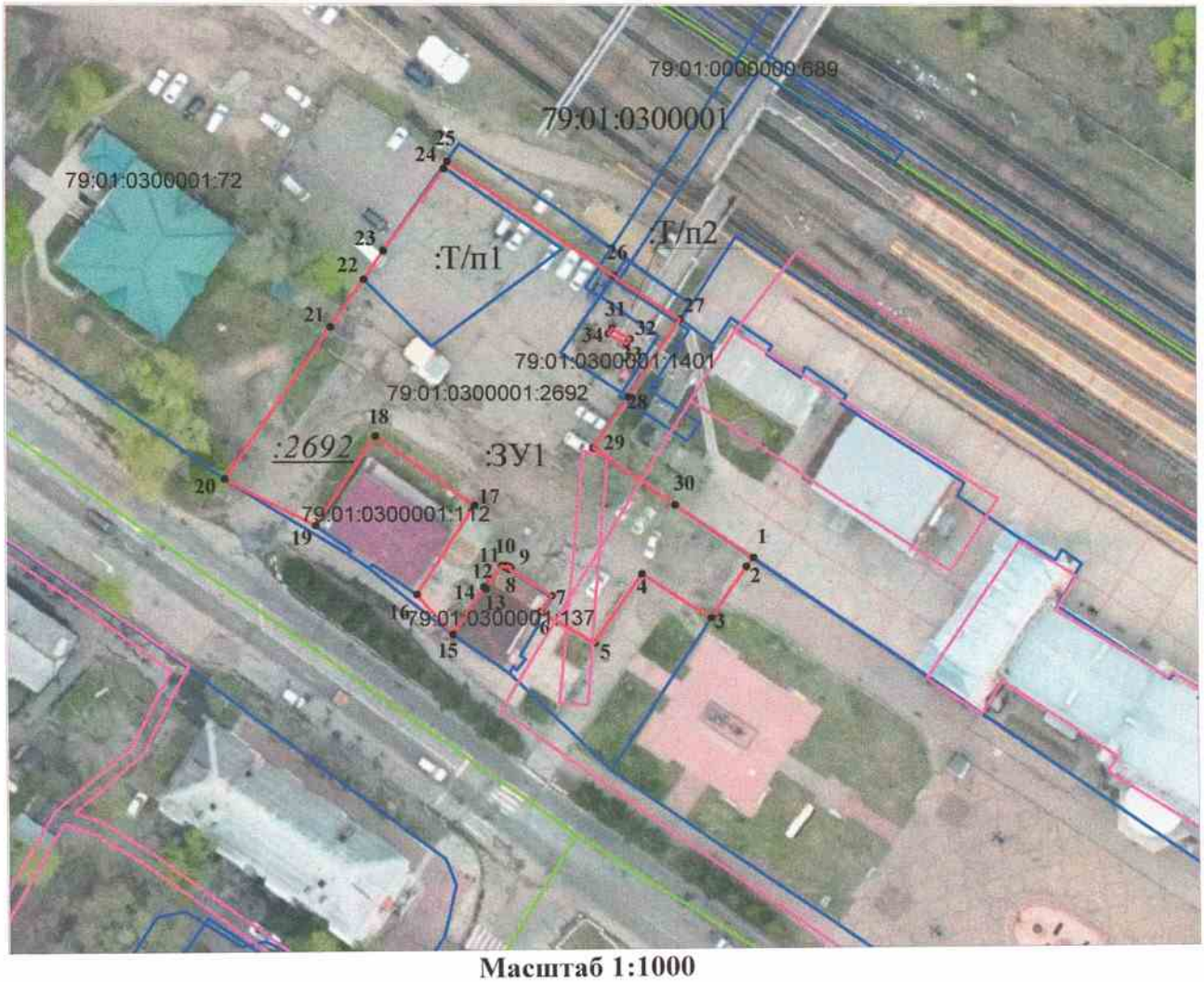
	Образуемый земельный участок
	Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
	Граница кадастрового квартала
79:01:0100001	Номер кадастрового квартала
.1	Обозначение характерной точки границы земельного участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№2**

Территориальная зона – **ЦО-1**

Площадь земельных участков – **:ЗУ1** – 2622 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

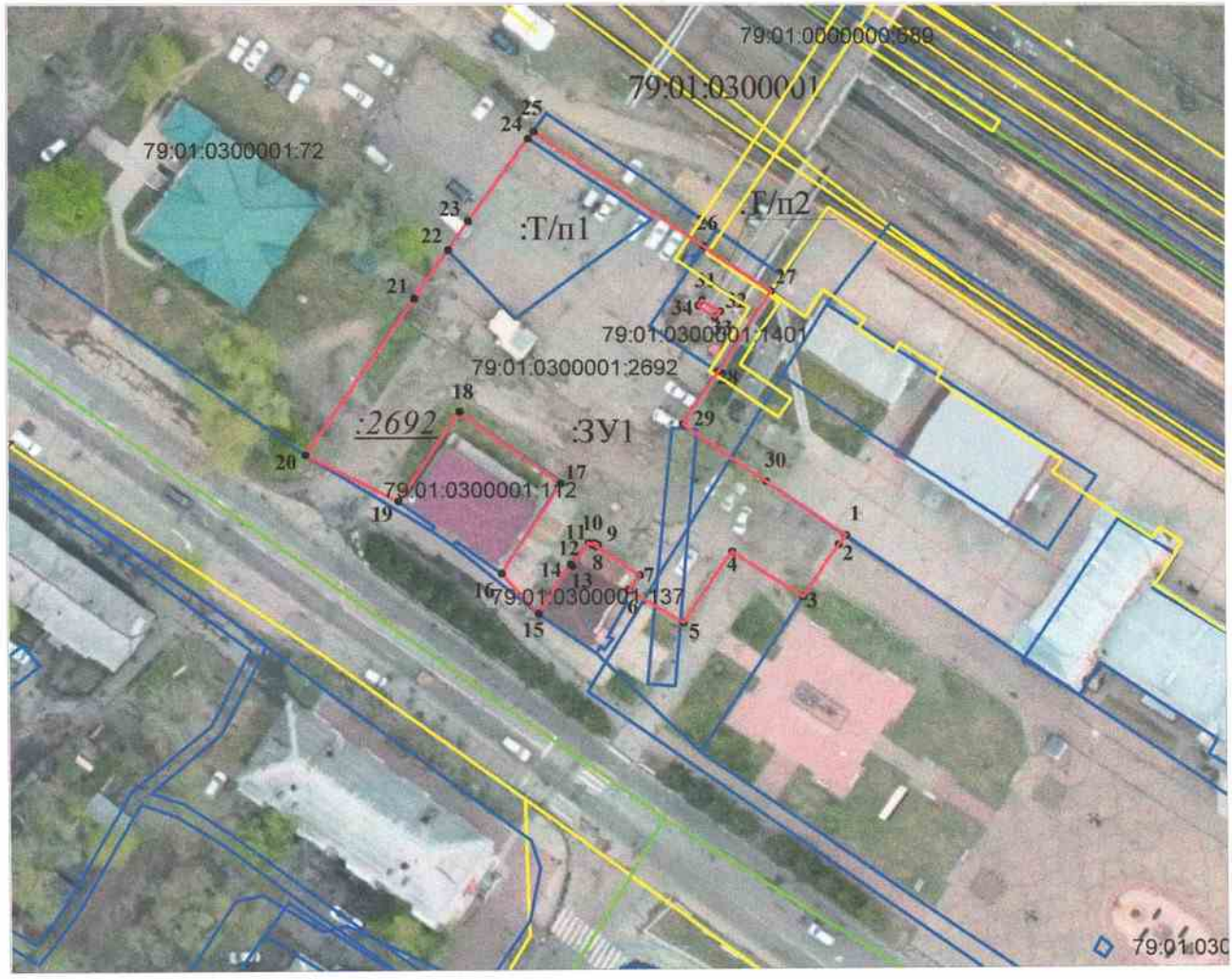
	Образуемый земельный участок
	Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
	Граница кадастрового квартала
79:01:0100001	Номер кадастрового квартала
.1	Обозначение характерной точки границы земельного участка
	Граница охранных зон

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№3**

Территориальная зона – **ЦО-1**

Площадь земельных участков – **:ЗУ1** – 2622 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

Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.12.2024 № 1538

О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома № 15 по ул. Калинина

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, решением городской Думы муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 09.12.2008 № 858 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «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 обращения от 04.12.2024 № 64 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить подготовку проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: г. Биробиджан, 30 м на северо-восток от дома № 15 по ул. Калинина.

2. Рекомендовать муниципальному казенному учреждению «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» в срок не позднее 31.01.2025 представить в мэрию города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области проект межевания территории, указанный в пункте 1 настоящего постановления, выполненный в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и действующего законодательства Российской Федерации.

3. В случае непредставления в срок до 31.01.2025 включительно проекта межевания территории, указанного в пункте 1 постановления, настоящее постановление считается утратившим силу.

4. 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.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Мэр города М.А. Семёнов