Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.02.2025 № 108

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 № 43, 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 № 54 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 115».

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

«11» 02 2025

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 11.02.2025 № 108

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 115»

г. Биробиджан
2025

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 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 115»

Директор Е.В. Панова

Общество с ограниченной ответственностью "ГЕЛИОС" г. Биробиджан

г. Биробиджан
2025 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 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 115, 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;

- Постановлению Мэрии города МО «Город Биробиджан» ЕАО № 1253 от 05.09.2024 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, участки, формируемые путем перераспределения, находятся в ЕАО, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 115.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0300033.

Категория земель - «земли населенных пунктов».

Территориальная зона – ПКС-1.

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, отсутствуют территории общего пользования (автомобильные дороги, тротуары, газоны и др.).

На формируемом **:ЗУ1** установлена охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.1822 (Технологическое присоединение в интересах заявителя Богачева О.Н. ТПр 956/21 от 01.07.2021) (чертеж межевания территории № 2).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого участка, публичные сервитуты не установлены.

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 - 1519 кв. м. Общая длина периметра – 177 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5387835,96	5243171,58
2	5387854,79	5243177,48
3	5387891,39	5243188,44
4	5387886,63	5243205,04
5	5387883,65	5243214,88
6	5387887,78	5243225,26
7	5387881,1	5243223,33
8	5387860,74	5243217,48
9	5387858,32	5243213,47
10	5387845,94	5243192,83
11	5387842,06	5243186,16

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 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом **:ЗУ1** расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 79:01:0300033:346 (Нежилое здание).

3. Природные условия на проектируемой территории

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

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°С, абсолютный минимум так же наблюдается в январе - 48°С. Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля +20,8°С, абсолютный максимум + 40°С. 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.

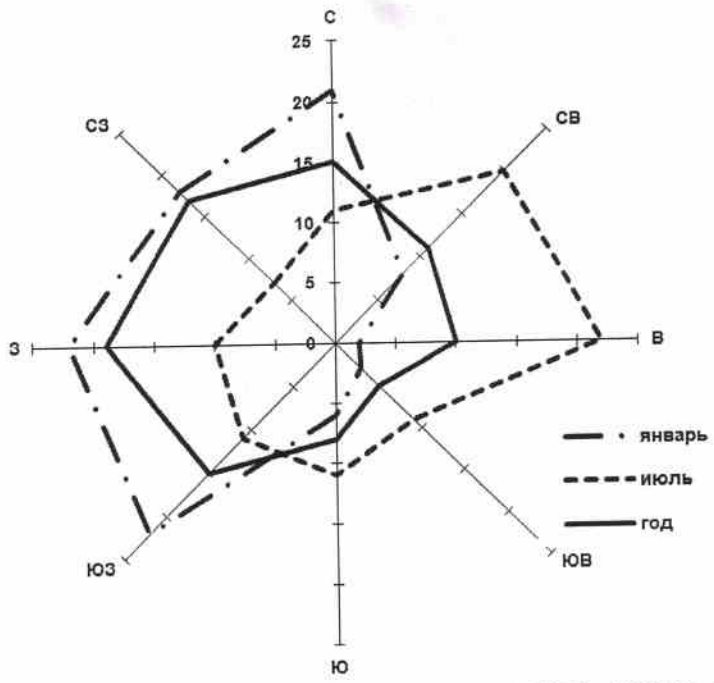
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С°.

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 земельный участок **:ЗУ1** образован из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и прилегающей к ним территории. Данные земельные участки имеют статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования:

79:01:0300033:327 – «Для эксплуатации и содержания производственной базы»;

79:01:0300033:382 – «Для строительства склада».

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300033:327, 79:01:0300033:382 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка **:ЗУ1** – 1519 кв. м., из которых:

- 876 кв.м. – земельный участок 79:01:0300033:327;

- 614 кв.м. – земельный участок 79:01:0300033:382;

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

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

На образуемом **:ЗУ1** расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 79:01:0300033:346 (Нежилое здание).

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, образуемый земельный участок расположен в зоне ПКС-1 «Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса» - это зона производственных и коммунально-складских объектов V класса 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 расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300033:2, 79:01:0300033:626, 79:01:0300033:288, 79:01:0300033:618, 79:01:0300033:380.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300033:45, 79:01:0300033:381, 79:01:0300033:78, 79:01:0300033:88.

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 79:01-6.632 – «ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-56»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.1942 – «Зона публичного сервитута ВЛИ-0,4 кВ для технологического присоединения потребителя Богачева О.Н., Договор-счет № ТПр 956/21 от 01.07.21»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.333 – «ВЛИ-0,4 кВ Ф-6 от оп. 56/6-01/2 до оп. 56 6-01/4».

Формируемый земельный участок частично пересекается с зоной с особыми условиями использования территории:

- зона с реестровым номером 79:01-6.1822 – «Технологическое присоединение в интересах заявителя Богачева О.Н. ТПр 956/21 от 01.07.2021».

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.

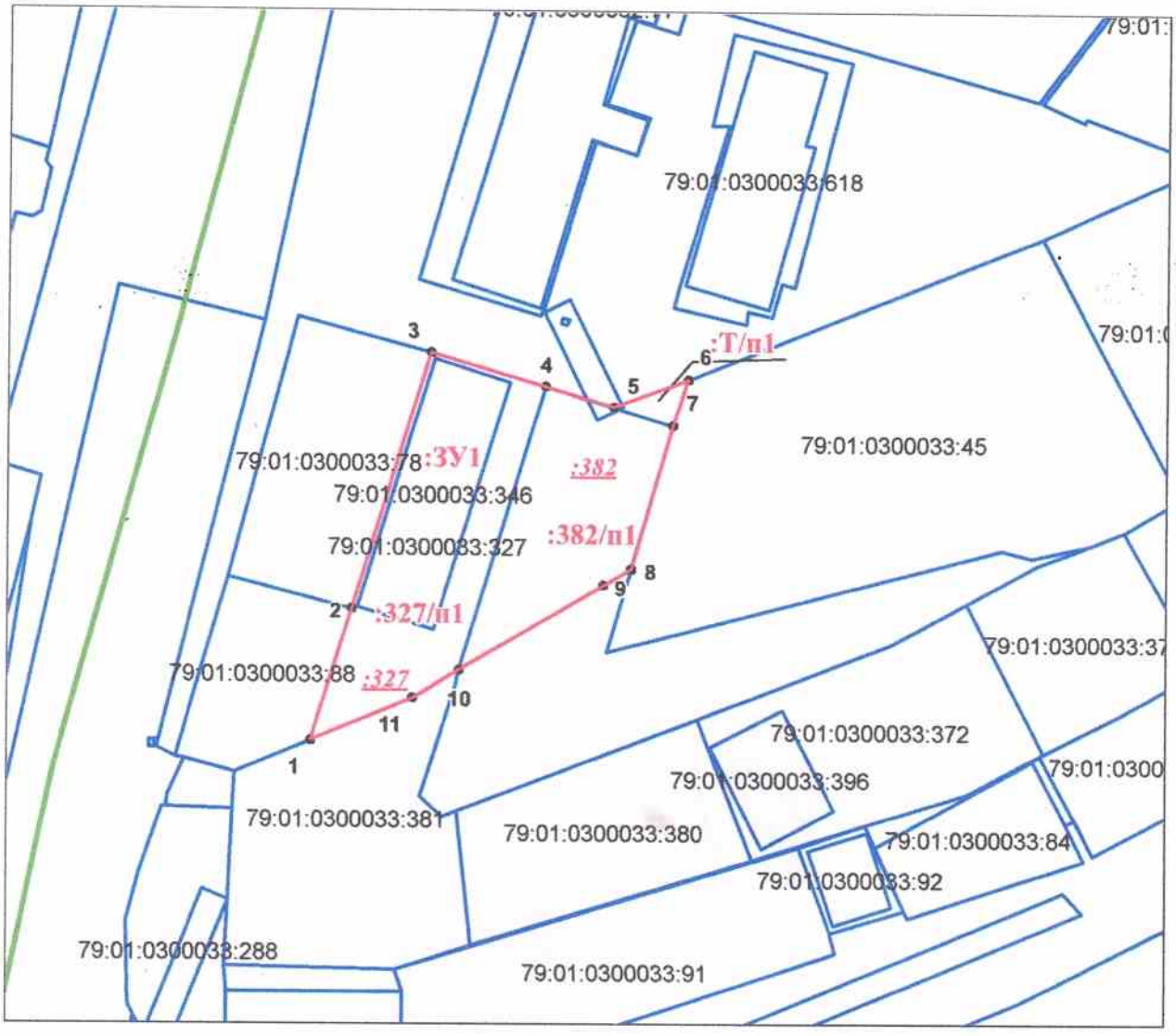
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№1**

Территориальная зона – **ПКС-1**

Площадь земельного участка **1519 кв.м.**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

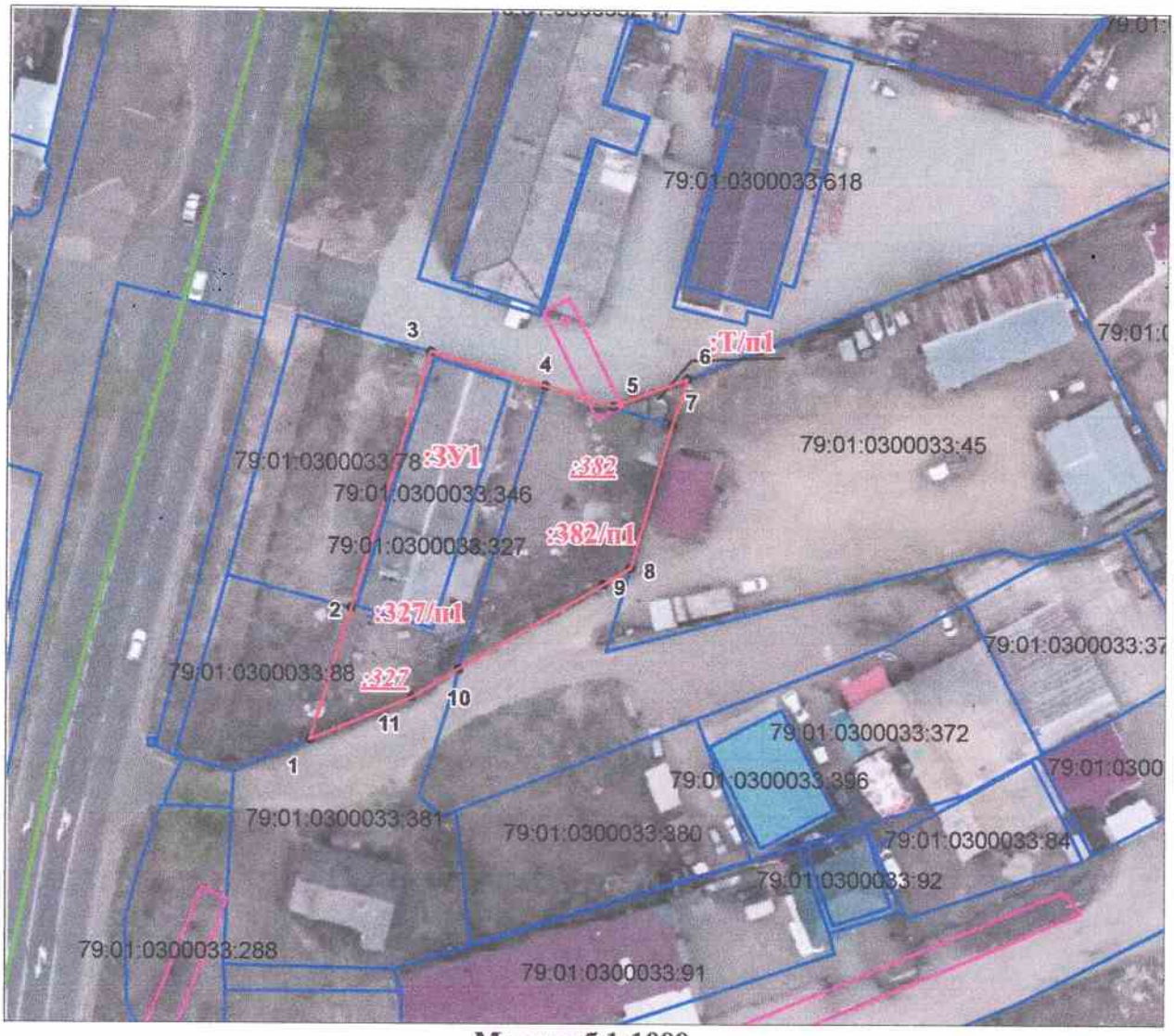
	Образуемый земельный участок
	Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
	Граница кадастрового квартала
79:01:0100001	Номер кадастрового квартала
.1	Обозначение характерной точки границы земельного участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№2**

Территориальная зона – **ПКС-1**

Площадь земельного участка **1519 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 **1519 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