



Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.06.2021

№ 1088

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 21.06.2021 № 4, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 21.06.2021 и письменного обращения от 27.04.2021 № 7 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164 и адресным ориентиром: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 63 м на север от дома № 3 по ул. Короленко, 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
23.06.2021

А.С. Головатый

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 23.06.2021 № 1088

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164 и адресным ориентиром: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 63 м на север от дома № 3 по ул. Короленко, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»

679000, Еврейская АО, г. Биробиджан, Проспект 60 лет СССР, 26

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 63 м на север от дома № 3 по ул. Короленко и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2021 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	7
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1000)	9
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1000)	10
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1000)	11

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 63 м на север от дома № 3 по ул. Короленко с землями государственной (муниципальной) собственности 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, по ул. Короленко.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0500016.

Категория земель-«земли населенных пунктов».

Территориальная зона-Ж-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.), а также не установлены линии электропередач и элементы водопроводно-канализационного и энергетического хозяйства (чертеж межевания территории № 3).

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 - 2079 кв. м. Общая длина периметра – 182,00 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5387244,52	5238231,34
2	5387244,07	5238230,99
3	5387242	5238234
4	5387242,48	5238234,38
5	5387242,23	5238234,75
6	5387209,19	5238209,34
7	5387206,47	5238204,65
8	5387206,28	5238203,61
9	5387229,67	5238180,68
10	5387233,12	5238178,84
11	5387237,77	5238177,11
12	5387246,17	5238178,27
13	5387272,37	5238190,28
14	5387256,13	5238214,25

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 79:01:0500016:164, на земельном участке расположен объект капитального строительства – «объект незавершенного строительства» (индивидуальный жилой дом), сведения о котором отсутствуют в Едином государственном кадастре недвижимости.

3. Природные условия на проектируемой территории

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

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 – 22,4⁰С, абсолютный минимум так же наблюдается в январе - 48⁰С. Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля +20,8⁰С, абсолютный максимум + 40⁰С. Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на 1-4⁰С 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.

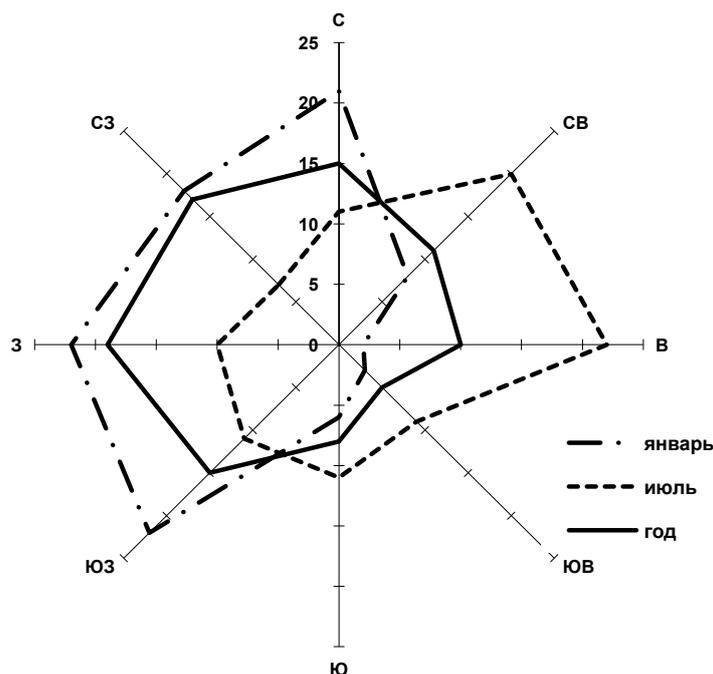
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27), самая высокая в июле (плюс 23), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С.

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 существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная, принадлежит на праве аренды Машалову Александру Владимировичу (договор аренды земельного участка № 111390 от 25.08.2011, номер государственной регистрации № 79-79-01/037/2011-240 от 17.10.2011), вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства».

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500016:164 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности;

Площадь образуемого земельного участка:

- :ЗУ1 – 2079 кв. м.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На образуемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства, сведения о котором отсутствуют в Едином государственном кадастре недвижимости.

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 Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки с участками» - это зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположены земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0500016:261 и 79:01:0500016:16.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0500016:100 и 79:01:0500016:634.

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на чертеже межевания территории № 2. В непосредственной близости от образуемого ЗУ1 расположена охранная зона ЗОУИТ 79:01-6.137, ЗОУИТ 79:01-6.596 (охранная зона линий и сооружений связи и радиофикации).

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.

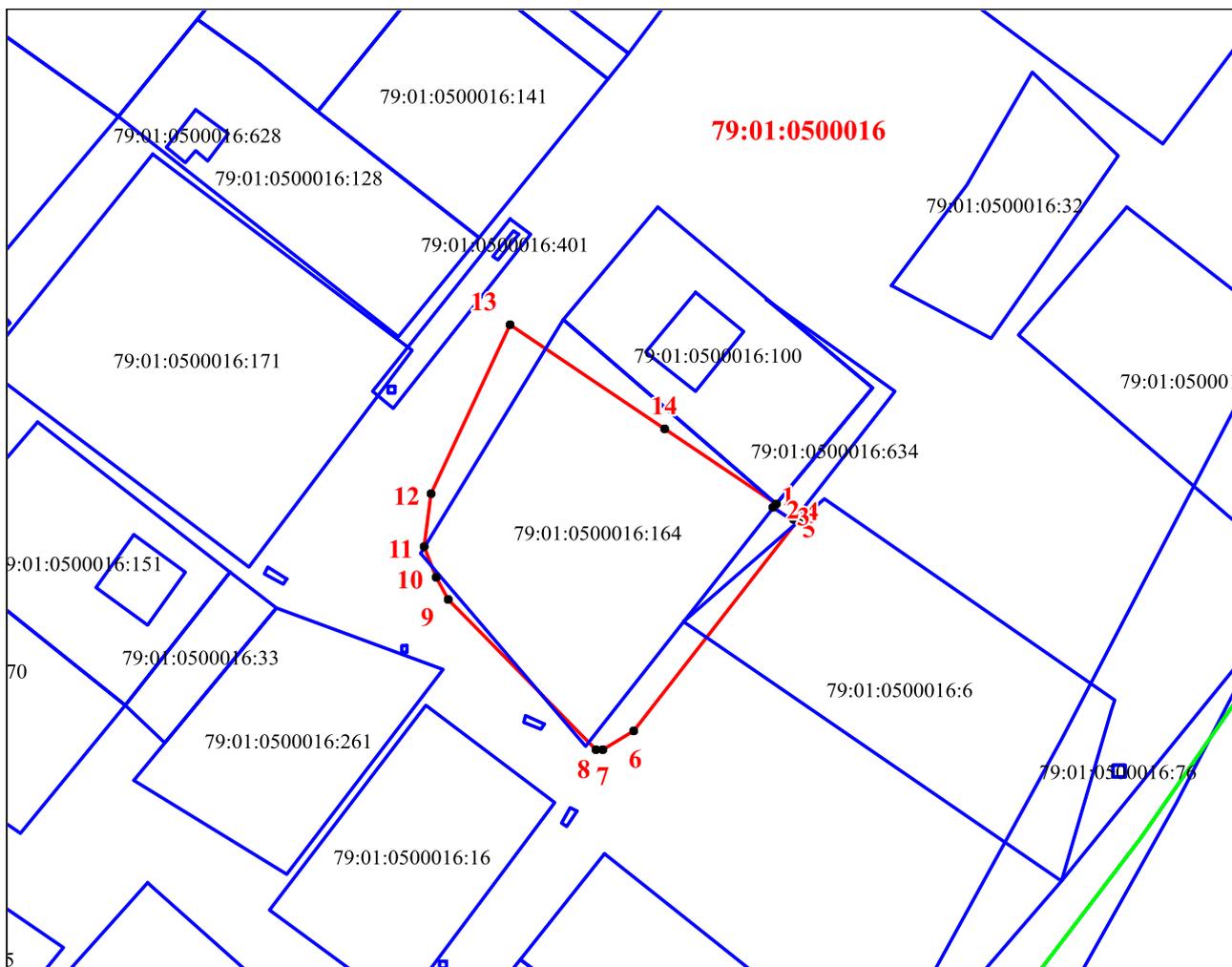
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – Ж1

Площадь земельного участка **2079 кв.м.**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения

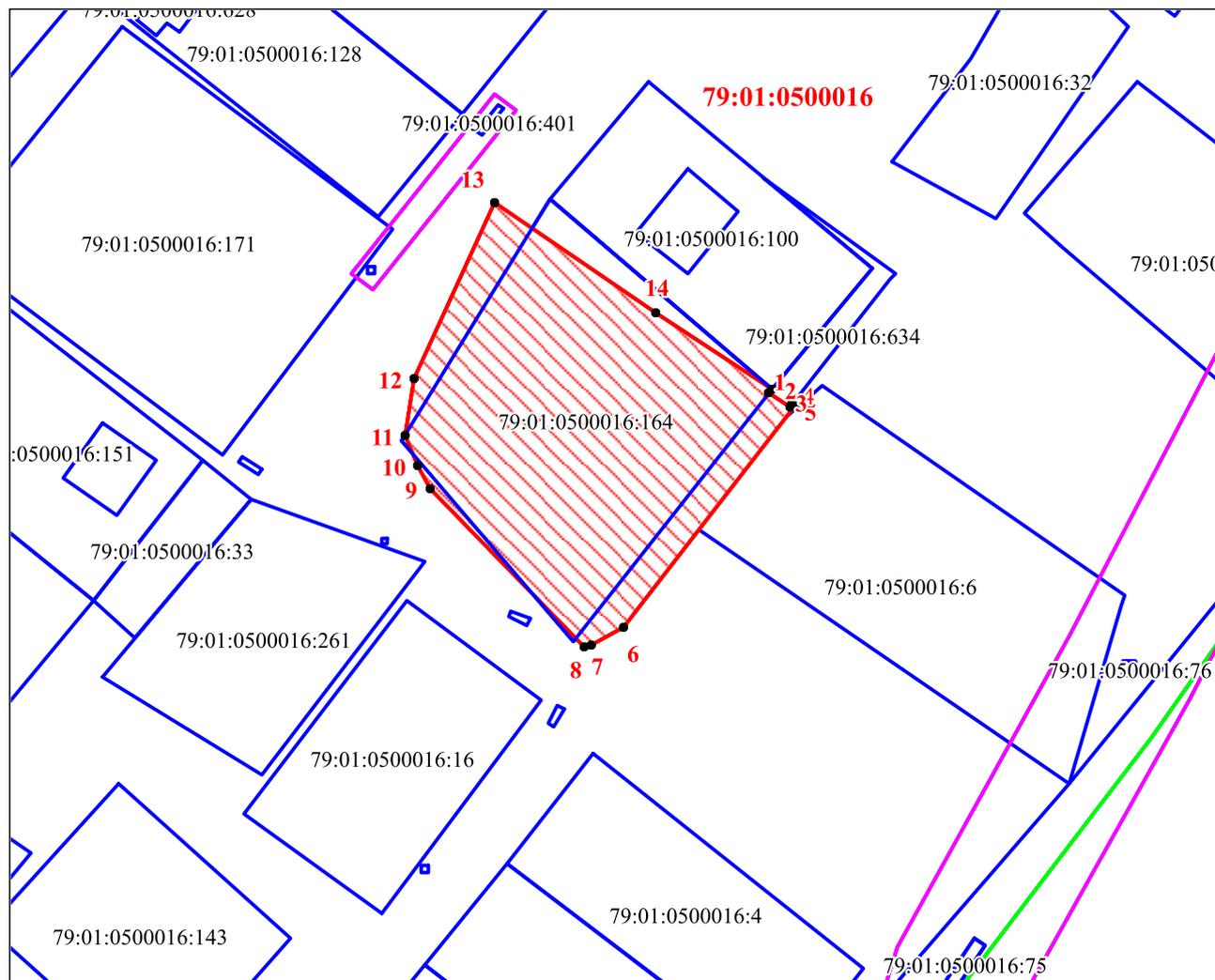
- | | |
|---|---|
|  | Образуемый земельный участок |
|  | Существующие границы земельных участков,
по сведениям ЕГРН |
|  | Граница кадастрового квартала |
| 79:01:0100001 | Номер кадастрового квартала |
| . 1 | Обозначение характерной точки
границы земельного участка |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №2

Территориальная зона – Ж1

Площадь земельного участка **2079 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 – Ж1

Площадь земельного участка **2079 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 |