



Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.11.2023

№ 2231

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 23.10.2023 № 19, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 23.10.2023 и письменного обращения от 18.09.2023 № 17 мэрии города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 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

«02» «11» 2023



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 02.11.2023 № 2231

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

г. Биробиджан
2023

**Общество с ограниченной ответственностью
«Биробиджанское землеустроительное предприятие»**

ул. Шолом-Алейхема, д. 27 «А», г. Биробиджан, 679016, тел. (42622) 2 26 25, факс (42622) 2 03 27



Проект межевание территории

"Образование двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности"

Генеральный директор



Т.С. Бакунина

**г. Биробиджан
2022 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	10
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаба 1:1000)	13
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаба 1:1000)	14

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Введение

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

- Договор подряда на производство кадастровых работ № 78 от 09.06.2022, заключенный между ООО «Бирземпроект» и Скориковым В.Г.

Нормативно-правовой базой для разработки проекта являются следующие документы:

- 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, участки, формируемые путем перераспределения, находятся в г. Биробиджане Еврейской автономной области.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка - 79:01:0500006.

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 земельных участков 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 формируемых земельных участках, 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.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемых участков, публичные сервитуты не установлены. Обременения в границах межевания территории отсутствуют. В пределах границ формируемых земельных участков 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 земельных участков

2.1. Параметры образуемых земельных участков

Площадь :ЗУ1 - 1178 кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ1
Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5389598.55	5241049.03
н2	5389598.03	5241051.50
н3	5389607.40	5241053.75
н4	5389605.03	5241066.06
н5	5389593.53	5241072.45
н6	5389578.94	5241080.60
н7	5389576.41	5241084.32
н8	5389562.71	5241080.55
н9	5389567.22	5241062.45
н10	5389566.09	5241062.19
н11	5389569.23	5241046.86
н12	5389571.39	5241043.58
н13	5389571.83	5241041.40
н1	5389598.55	5241049.03

Площадь :ЗУ2 - 1691 кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ2
Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н14	5389627.49	5241053.59
н4	5389605.03	5241066.06
н3	5389607.40	5241053.75
н2	5389598.03	5241051.50
н1	5389598.55	5241049.03
н13	5389571.83	5241041.40
н15	5389574.27	5241028.70
н16	5389575.24	5241023.21
н17	5389619.42	5241015.94
н18	5389622.45	5241016.21
н19	5389622.98	5241016.26
н20	5389623.50	5241018.39
н14	5389627.49	5241053.59

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 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности. На участке с кадастровым номером 79:01:0500006:213 расположен объект капитального строительства. Остальные существующие объекты недвижимости не включены в проектируемые границы территории.

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 $-24,6^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум равен -49°C .

Летний муссон характеризуется усилением циклонической деятельности. С океана поступают тёплые и влажные воздушные массы. В июле среднемесячная температура воздуха составляет $+20,3^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум равен $+40^{\circ}\text{C}$.

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 57мм, а наблюдаемый – 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°C 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°C.

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 обуславливает 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, зависящая 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 Шуши-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

Проектируемые земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 образованы из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Участок с кадастровым номером 79:01:0500006:183 имеет статус "учтенный", права не зарегистрированы.

Участок с кадастровым номером 79:01:0500006:213 имеет статус "учтенный", обременен договором аренды в пользу и Скорикова В.Г. и Князева А.С. (рег № 79:01:0500006:213-79/001/2017-2 от 18.05.2017).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 1178 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ2 - 1691 кв.м.

Образуемые земельные участки расположены в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется за счет земель общего пользования.

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, образуемые земельные участки расположены в зоне ПКС-1 - Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0500006:193, 79:01:0500006:92 и 79:01:0500006:350.

Образуемые земельные участки с зонами с особыми условиями использования территории не пересекаются.

Границы и поворотные точки образуемых земельных участков 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				
79:01:0500006:183	Земли населенных пунктов	Обслуживание автотранспорта	-	1653
79:01:0500006:213	Земли населенных пунктов	Для делового управления	Аренда, рег. № 79:01:0500006:213-79/001/2017-2 от 18.05.2017	1011
Кадастровый номер ЗУ	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь ЗУ, кв.м.
Образуемые земельные участки				
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Деловое управление (4.1)	Перераспределение земельных участков с КН 79:01:0500006:183 и 79:01:0500006:213 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности	1178
:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Служебные гаражи (4.9)		1691

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории

Территориальная зона - ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1178 кв.м.

Площадь земельного участка :ЗУ2 - 1691 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

	- образуемый земельный участок
	- номер характерной точки границы земельного участка
	- красные линии
	- граница кадастрового квартала
	- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
:183	- кадастровый номер земельного участка
79:01:0500006	- кадастровый номер кадастрового квартала

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Территориальная зона - ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1178 кв.м.

Площадь земельного участка :ЗУ2 - 1691 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- n10** - номер характерной точки границы земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
- :126 - кадастровый номер земельного участка
- 79:01:0500019 - кадастровый номер кадастрового квартала
- зоны с особыми условиями использования территории, по сведениям ЕГРН
- существующие объекты капитального строительства, по сведениям ЕГРН