



Муниципальное образование
«Город Birobidzhan»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.03.2019

№ 401

О внесении изменений в постановление мэрии города муниципального образования «Город Birobidzhan» Еврейской автономной области от 15.10.2018 № 2172 «Об утверждении проекта межевания земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:51 и 79:01:0300039:38, расположенных по адресу: г. Birobidzhan, ул. Советская, д. 119б»

В соответствии с Уставом муниципального образования «Город Birobidzhan» Еврейской автономной области и на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Гелиос» от 19.02.2019 № 56 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление мэрии города муниципального образования «Город Birobidzhan» Еврейской автономной области от 15.10.2018 № 2172 «Об утверждении проекта межевания земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:51 и 79:01:0300039:38, расположенных по адресу: г. Birobidzhan, ул. Советская, д. 119б» следующие изменения:

1.1. Заголовок изложить в следующей редакции:

«Об утверждении проекта межевания территории».

1.2. Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить проект межевания территории «Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:51 и 79:01:0300039:38 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (приложение).».

1.3. Приложение, утвержденное вышеназванным постановлением, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в 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 официального опубликования.

Первый заместитель
главы мэрии города
«12» 03 2019



А.В. Пивенко

Приложение
к постановлению мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 12.03.2019 № 401

Проект межевания территории

«Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:51 и 79:01:0300039:38 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 земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:38, 79:01:0300039:51 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2018г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Стр.
Текстовая часть		
1	Общие положения	1
2	Образование земельных участков	2
3	Природные условия на проектируемой территории	4
4	Пояснительная записка	4
Графическая часть		
4	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:2000)	6
5	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:2000)	7
6	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:2000)	8
7	Чертеж межевания территории №4 (масштаб 1:2000)	9
8	Чертеж межевания территории №5 (масштаб 1:2000)	10

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300039:51 и 79:01:0300039:38 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 формируемых земельных участков приведены в геодезической системе координат МСК-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 земельных участков на местности.

1.4. Структура территории

В административном отношении, участки, формируемые путем перераспределения, находятся в г. Биробиджан Еврейской автономной области.

Кадастровый квартал испрашиваемых земельных участков – 79:01:0300039.

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 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 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 (чертеж межевания территории №5).

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 - 3111 кв. м. Общая длина периметра – 238 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5387671.27	5243306.01
2	5387669.60	5243371.35
3	5387669.60	5243372.06
4	5387635.36	5243366.12
5	5387626.07	5243363.45
6	5387622.92	5243356.70
7	5387626.63	5243344.29
8	5387616.14	5243341.10
9	5387620.53	5243316.67
10	5387625.50	5243318.14
11	5387629.31	5243308.79
12	5387636.58	5243310.86
13	5387640.36	5243295.46

Площадь :ЗУ2 – 3445 кв. м. Общая длина периметра – 231 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5387713.51	5243320.45
2	5387736.28	5243337.09
3	5387719.64	5243374.04
4	5387712.27	5243379.47
5	5387669.60	5243372.06
6	5387669.60	5243371.35
7	5387671.27	5243306.01
8	5387713.51	5243320.45

2.2. Правовой статус объектов межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы образуемых земельных участков 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 79:01:0300039:38 и 79:01:0300039:51, с расположенными на них объектами капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0300039:99, 79:01:0300039:100, 79:01:0300039:101, 79:01:0300039:102 и 79:01:0300039:103. Остальные существующие объекты недвижимости не включены в проектируемые границы территории.

3. Природные условия на проектируемой территории

Согласно СНиП 2.05.02-85* район располагается во II дорожно-климатической зоне, где развиты преимущественно первый и второй типы местности по характеру и степени увлажнения.

Согласно инженерно-геологическому районированию участок работ представляет собой низменную аккумулятивную равнину на второй и третьей надпойменных террасах р. Б. Бира.

Согласно ОДН 218.1.021-2003 сейсмичность района принимается по карте А (ОСР-97) и относится к 7-бальной зоне.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов под оголенной поверхностью по данным метеостанции, расположенной в г. Биробиджане, составляет:

- для суглинков и глин – 2,04 м;
- для супесей, песков мелких и пылеватых – 2,48 м;
- для песков средних и гравелистых – 2,66 м;
- для крупнообломочных грунтов – 3,01 м.

По условиям формирования, залегания и циркуляции в пределах изученной толщи 5 выделяются следующие типы подземных вод:

- порово-пластовые грунтовые воды рыхлых осадочных отложений;
- трещинные воды меловых скальных пород и продуктов их выветривания;
- верховодка.

Основным водотоком в районе земельного участка является р. Икура, левый приток реки Б. Бира.

Главной фазой водного режима рек Б. Бира являются дождевые паводки, наблюдающиеся в летнее - осенний период года. Паводками на р. Икура и р. Б. Бира рассматриваемый земельный участок не затапливается.

4. Пояснительная записка

Проектируемый земельный участок ЗУ1 образован из существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300039:38 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус «ранее учтенный», площадь – уточненная, принадлежит на праве общей совместной собственности Балковскому Ростиславу Алексеевичу и Балковской Ирине Анатольевне (свидетельство о государственной регистрации права № 79-27-09/013/2008-890 от 02.07.2008 г.).

Проектируемый земельный участок ЗУ2 образован из существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300039:51 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус «ранее учтенный», площадь – уточненная, принадлежит на праве общей совместной собственности Балковскому Ростиславу Алексеевичу и Балковской Ирине Анатольевне (свидетельство о государственной регистрации права № 79-27-09/017/2008-362 от 18.08.2008 г.).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300039:38 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности;

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300039:51 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемых земельных участков:

-ЗУ 1 – 3111 кв. м.;

-ЗУ 2 – 3445 кв. м.

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

На образуемых земельных участках расположены объекты капитального строительства (назначение- «нежилые») с кадастровыми номерами 79:01:0300039:99 (склад ГСМ), 79:01:0300039:100 (помещение для охраны), 79:01:0300039:101 (электрощитовая), 79:01:0300039:102 (насосная станция), 79:01:0300039:103 (гараж).

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 ПКС-1 – эта 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. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, способствующих производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

В непосредственной близости от образуемых земельных участков расположены земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0300039:67, 79:01:0300039:9, обособленный земельный участок с кадастровым номером 79:01:0300039:27, (входящий в единое землепользование 79:00:0000000:9).

Зона с особыми условиями использования территории представлена на чертежах межевания территории №3, №4. Образуемый ЗУ2 частично пересекается с охранной зоной 79.01.2.94 (объект электросетевого хозяйства).

Границы и поворотные точки образуемых земельных участков отображены в графической части проекта, на чертежах межевания территории №1, №2, №3, №4, №5.

Графические материалы проекта межевания территории разработаны в системе координат МСК-63.

Текстовые и графические материалы в составе проекта межевания территории подготовлены в электронном виде в формате PDF.

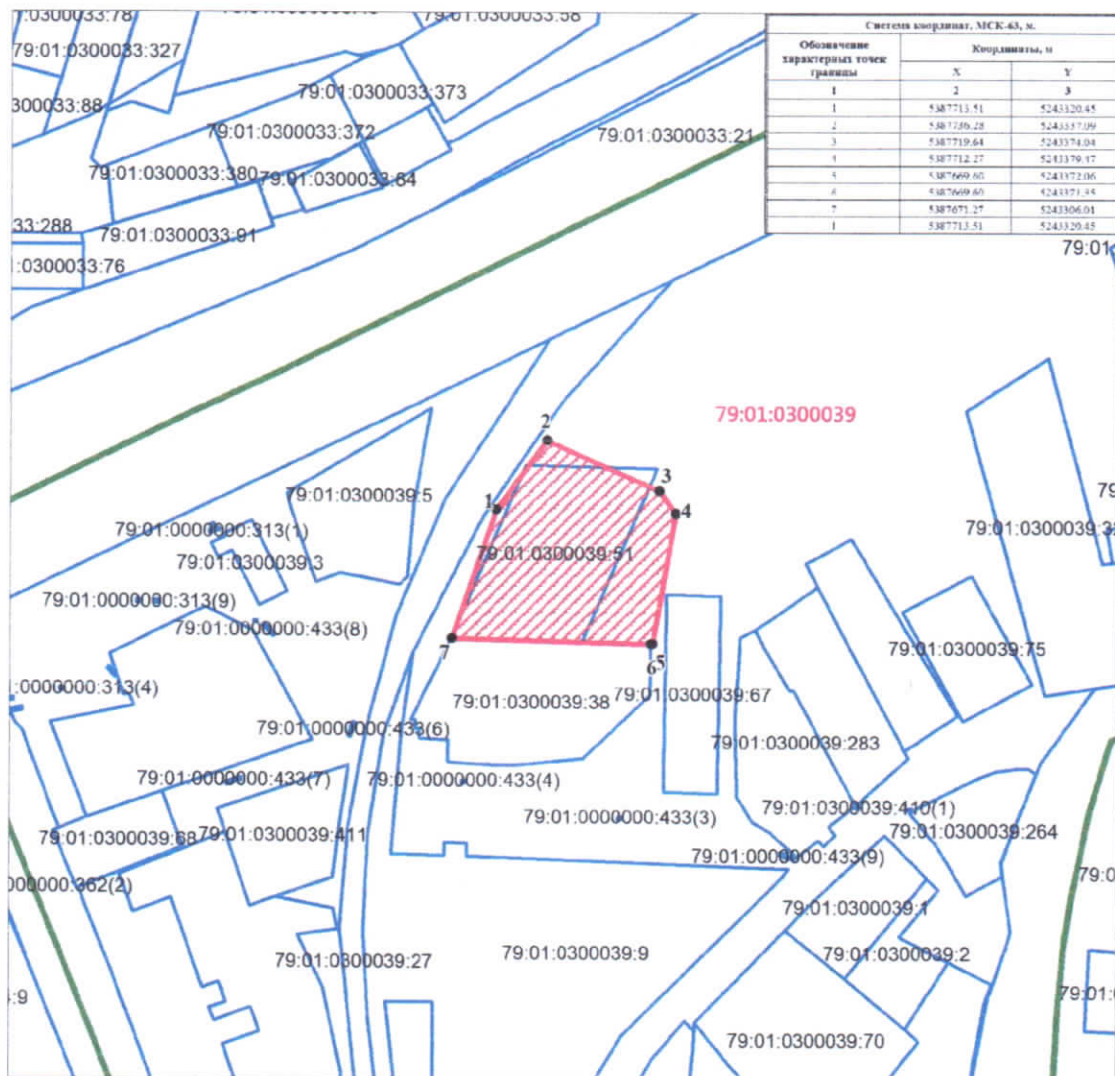
На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории, установлены границы образуемых земельных участков, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии и определен кадастровый квартал.

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории № 1

Территориальная зона – ПКС-1
 Площадь земельного участка ЗУ1-3111 кв. м.



МАСШТАБ 1:2000

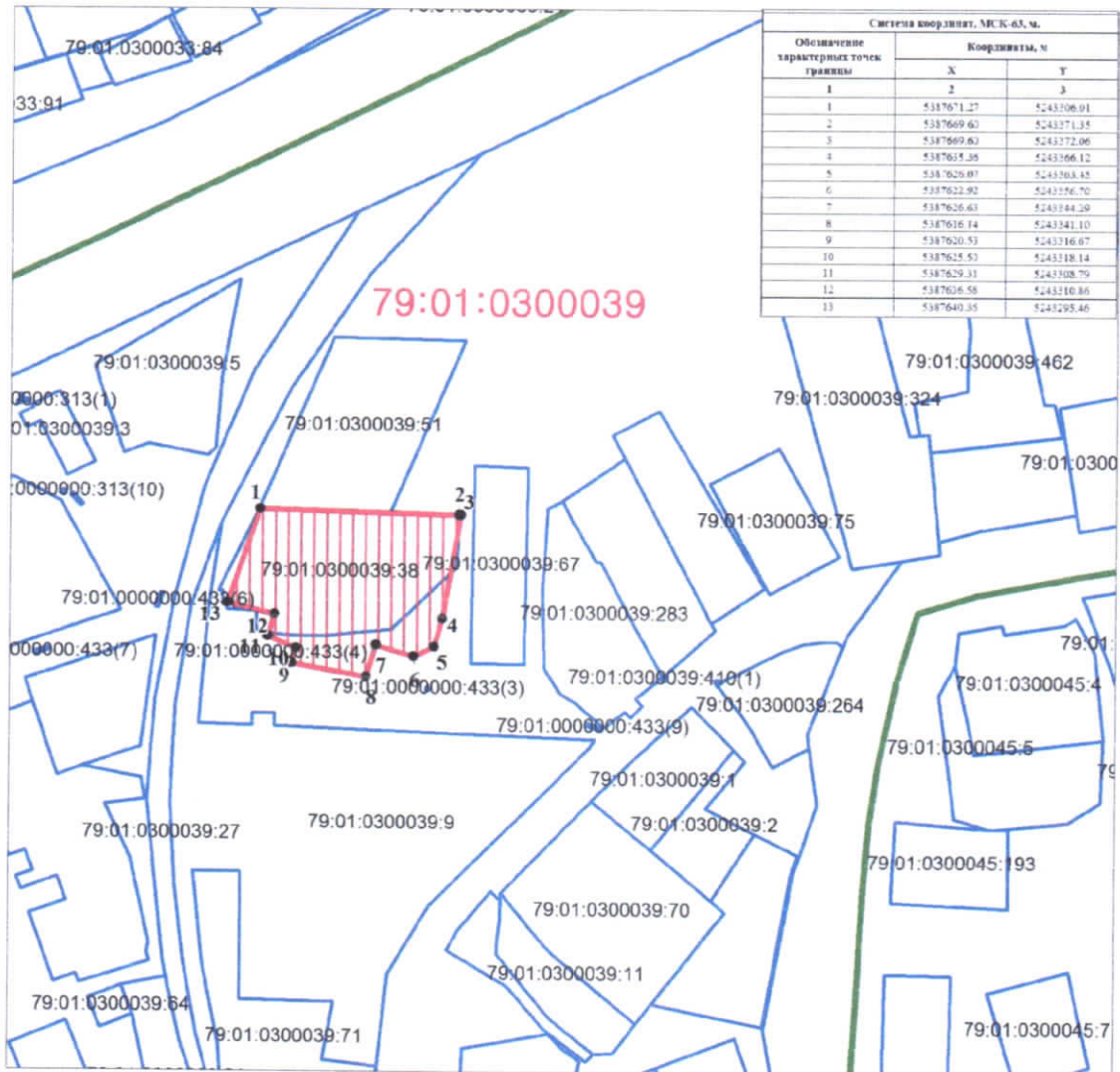
Условные обозначения:

- Образуемый земельный участок
- Граница кадастрового квартала
- 79:01:0300039 - Существующий объект недвижимости в сведениях ЕГРН
- 1 - Обозначения точки
- 79:01:030039 - Кадастровый квартал
- Обозначения точки

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории № 2

Территориальная зона –ПКС-1
 Площадь земельного участка ЗУ2 -3445 кв. м.



МАСШТАБ 1:2000

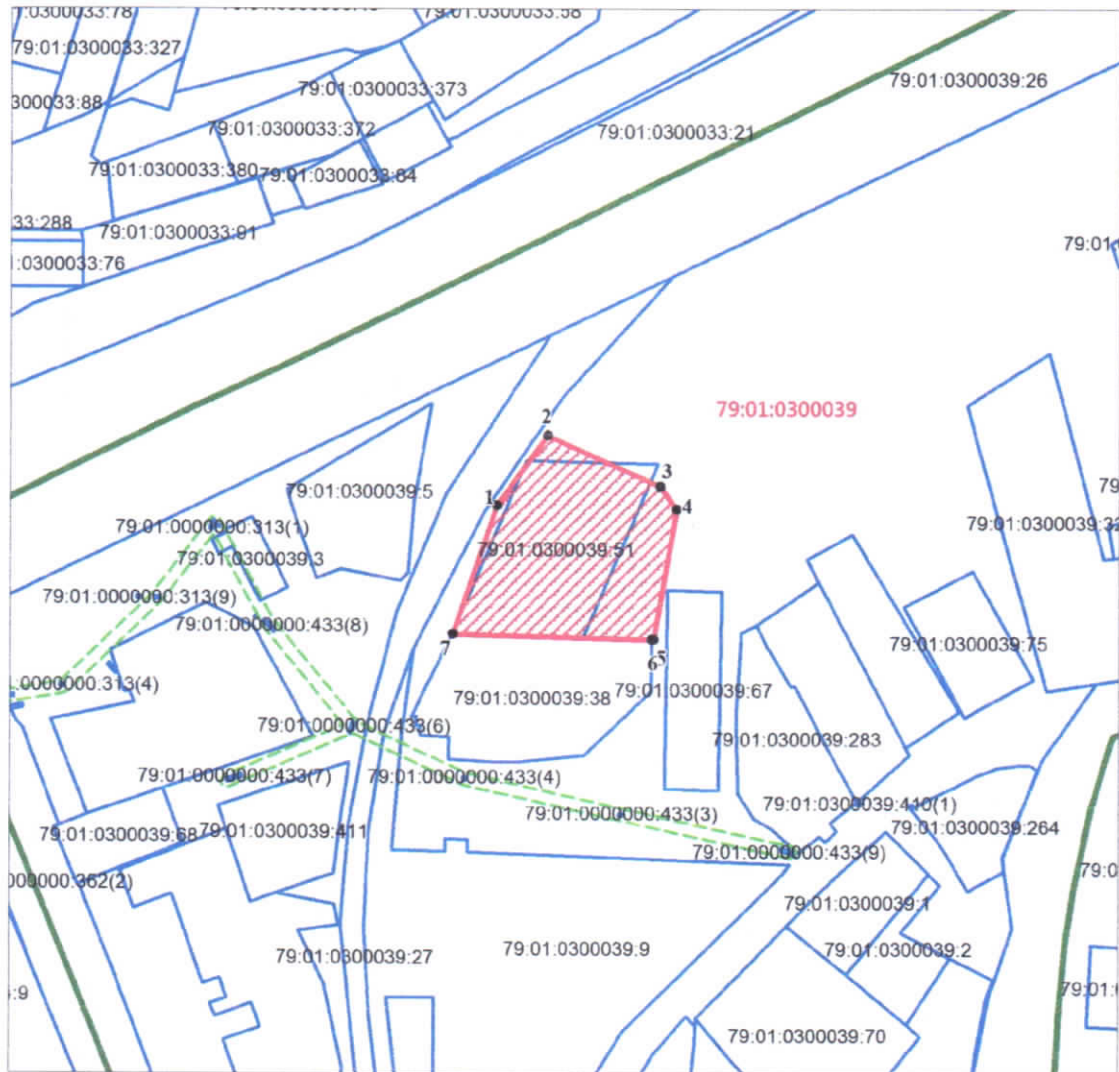
Условные обозначения:

- Образующий земельный участок
- Граница кадастрового квартала
- 79:01:030039 - Кадастровый квартал
- 79:01:030039 - Существующий объект недвижимости в сведениях ЕГРН
- 1 - Обозначения точки

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100


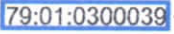




ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж межевания территории № 3

Территориальная зона – ПКС-1
Площадь земельного участка ЗУ1-3111 кв. м.



МАСШТАБ 1:2000

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | - Образумый земельный участок |  | - Существующий объект недвижимости в сведениях ЕГРН |
|  | - Граница кадастрового квартала |  | - Обозначения точки |
|  | - Кадастровый квартал | | |
|  | - Охранная зона электросетевого хозяйства | | |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


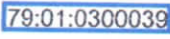




Чертеж межевания территории № 5

Территориальная зона – ПКС -1
 Площадь земельного участка ЗУ1 -3111 кв. м.
 Площадь земельного участка ЗУ2 -3445 кв. м.



МАСШТАБ 1:2000

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|
|  | - Образующий земельный участок |  | - Существующий объект недвижимости в сведениях ЕГРН |
|  | - Граница кадастрового квартала |  | - Обозначения точки |
| 79:01:0300039 | - Кадастровый квартал |  | - Красная линия |
|  | - Объекты капитального строительства | | |