



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.08.2022

№ 1586

Об утверждении проекта  
планировки и 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 28.07.2022 № 12, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 28.07.2022 и письменного обращения от 21.06.2022 № 8 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории и проект межевания территории «Образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19, расположенных по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область г. Биробиджан, ул. Калинина, 49а

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  
«05» 08 2022



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 05.08.2022 № 15-П6

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19, расположенных по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область г. Биробиджан, ул. Калинина, 49а 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, 3

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19, расположенных по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область г. Биробиджан, ул. Калинина, 49а и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Директор



Е.В. Панова

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	9
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 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19, расположенных по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Калинина, 49а и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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 № 858 от 09.12.2008 г.

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 Российской Федерации, Еврейской автономной области, г. Биробиджан, ул. Калинина, 49а.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0200018.

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 09 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, установлен публичный сервитут с реестровым номером 79:01-6.740. В границах межевания территории имеются ограничения прав на земельные участки 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. 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 образуемых земельных участков

Площадь: ЗУ1 - 2715 кв. м. Общая длина периметра – 313 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5390847.13	5241491.63
2	5390867.51	5241502.30
3	5390866.89	5241503.30
4	5390865.87	5241505.00
5	5390863.62	5241508.75
6	5390861.84	5241511.75
7	5390861.48	5241512.37
8	5390845.05	5241537.17
9	5390844.49	5241538.01
10	5390842.11	5241541.62
11	5390841.23	5241542.95
12	5390829.23	5241561.11
13	5390826.54	5241565.28
14	5390819.76	5241561.24
15	5390818.78	5241560.42
16	5390813.27	5241556.49
17	5390803.82	5241549.88
18	5390802.70	5241546.05
19	5390799.81	5241543.39
20	5390802.57	5241539.08
21	5390823.04	5241506.99
22	5390832.08	5241492.84
23	5390827.75	5241490.02
24	5390827.96	5241489.60
25	5390830.63	5241485.40
26	5390823.03	5241480.61
27	5390820.30	5241484.83
28	5390810.83	5241499.44
29	5390810.33	5241500.41
30	5390808.01	5241499.03
31	5390809.83	5241495.99
32	5390807.46	5241494.54
33	5390813.70	5241484.08
34	5390821.07	5241477.04
35	5390836.69	5241485.99
36	5390842.24	5241488.66
1	5390847.13	5241491.63
–	–	–
37	5390837.49	5241496.55
38	5390837.41	5241500.29
39	5390833.67	5241500.21
40	5390833.76	5241496.47
37	5390837.49	5241496.55



## **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 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19. Согласно сведений ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 79:01:0200018:19 расположен объект капитального строительства 79:01:0200018:106, так же на земельных участках 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19 расположен объект незавершенного строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

## **3. Природные условия на проектируемой территории**

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

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°C, абсолютный минимум так же наблюдается в январе - 48°C. Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля +20,8°C, абсолютный максимум + 40°C. Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на 1-4°C 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.

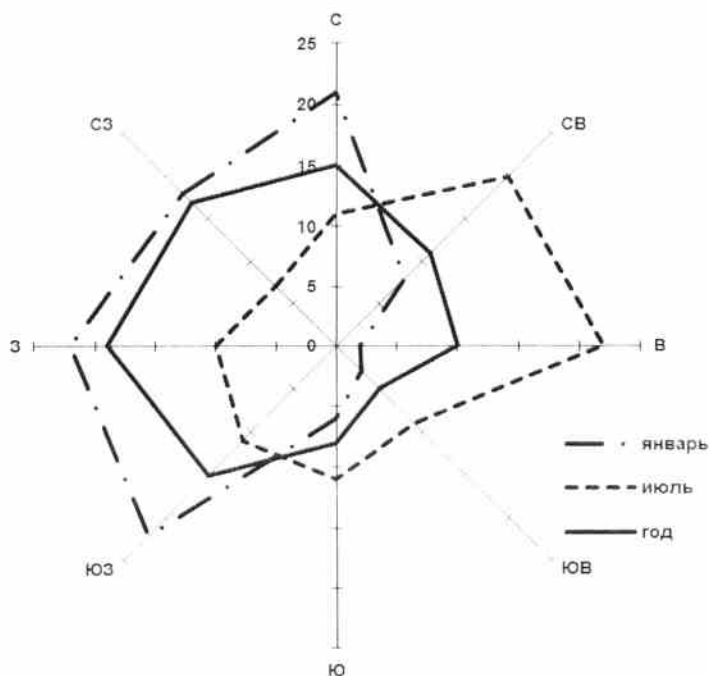
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27), самая высокая в июле (плюс 23), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С.

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 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данные земельные участки имеют статус «учтенный», площадь – уточненная, принадлежат на праве собственности Якшиной Виктории Вильевне (номер государственной регистрации № 79:01:0200018:93-79/009/2018-3; номер государственной регистрации № 79:01:0200018:19-79/001/2018-2), вид разрешенного использования – «Деловое управление».

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0200018:93, 79:01:0200018:19 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка:

- :ЗУ1 – 2715 кв.м., из которых – 2187 кв.м. земельный участок 79:01:0200018:19; 462 кв.м земельный участок 79:01:0200018:93; 66 кв.м. земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

Образуемый земельный участок расположен в границах муниципального образования «город Биробиджан» г. Биробиджана. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На момент подготовки проекта межевания, территория включает в себя земельный участок с кадастровым номером 79:01:0200018:19, на котором по сведениям ЕГРН расположен объект капитального строительства 79:01:0200018:106, земельный участок с кадастровым номером 79:01:0200018:93 на котором расположен объект незавершенного строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Проект разработан на основании:

- карты градостроительного зонирования города 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 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 79:01:0200018:85, 79:01:0200018:24, 79:01:0200018:657, 79:01:0200018:13, 79:01:0200018:12, 79:01:0200018:94, 79:01:0200018:33, 79:01:0200018:28.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0200018:24, 79:01:0200018:657, 79:01:0200018:13, 79:01:0200018:12, 79:01:0200018:94, 79:01:0200018:33.

В непосредственной близости от образуемого ЗУ1 проходят зоны с особыми режимами использования:

- зона с реестровым номером 79:01-6.660 - «Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.740 - «Зона публичного сервитута, Прочие зоны с особыми условиями использования территории»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.238 - «Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов».

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.

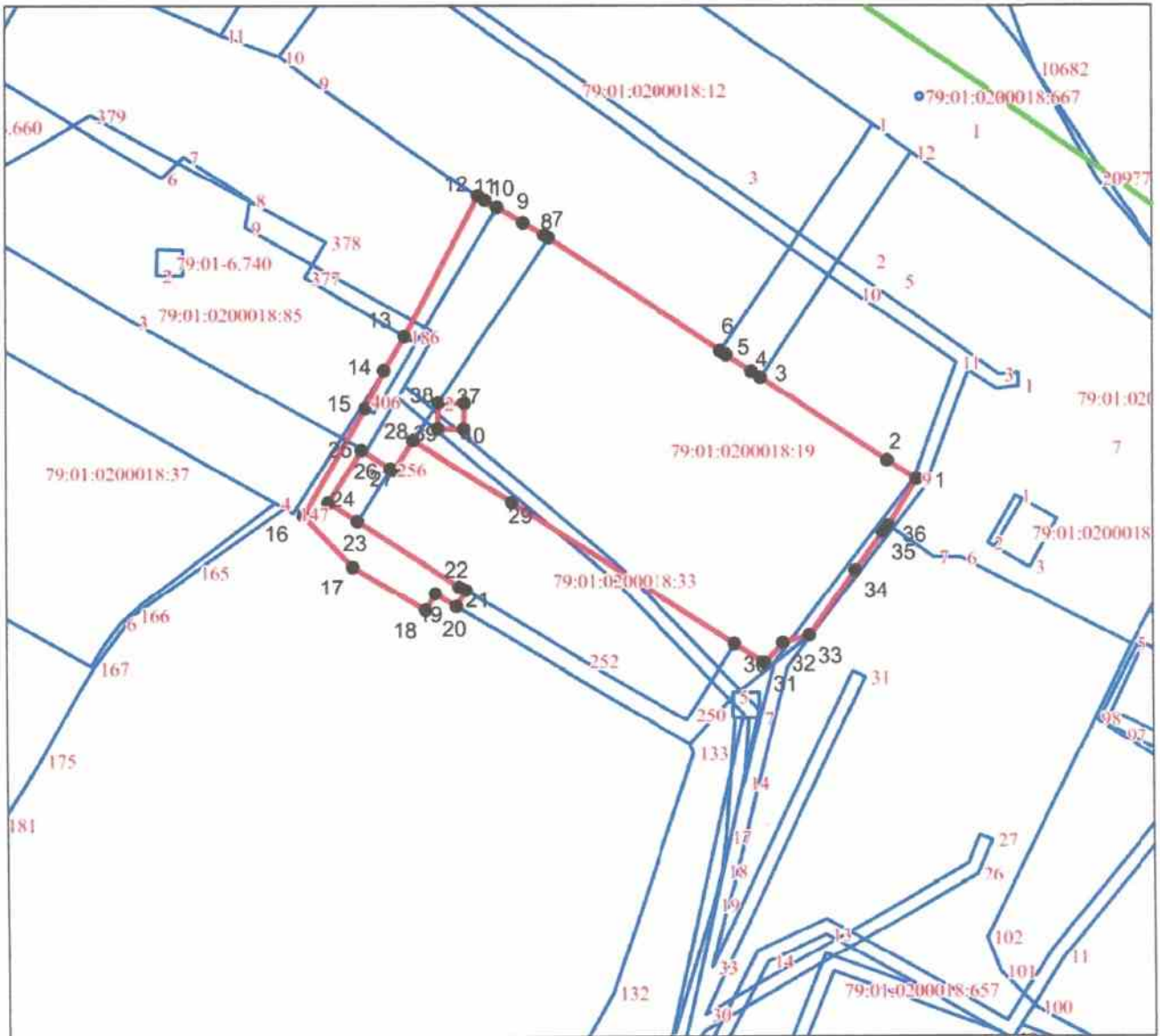


# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №1




Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка 2715 кв.м.



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения

-  Образующий земельный участок
-  Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
-  Граница кадастрового квартала
- 79:01:0200018** Номер кадастрового квартала
- 1** Обозначение характерной точки границы земельного участка



