



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## **МЭРИЯ ГОРОДА**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

06.02.2020

№ 180

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» и письменным обращением от 12.12.2019 № 25 мэрия города

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (приложение).

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

А.С. Головатый

« 06 » 02 2020

Приложение  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 06.02.2020 № 180

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

г. Биробиджан 2020

*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 земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности"**

Генеральный директор

Т.С. Бакунина

**г. Биробиджан, 2019 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	стр.
<b>Текстовая часть</b>		
1	Общие положения	4
2	Образование земельного участка	6
3	Природные условия на проектируемой территории	7
4	Пояснительная записка	10
<b>Графическая часть</b>		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаба 1:1000)	13
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаба 1:1000)	14
7	Постановление № 2040 от 15.11.2019 "О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и адресным ориентиром: ЕАО, г. Биробиджан, 350 м на юго-запад от дома №8 по пер. Химическому"	15

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Введение**

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

- Постановление мэрии города муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 2040 от 15.11.2019 "О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и адресным ориентиром: ЕАО, г. Биробиджан, 350 м на юго-запад от дома №8 по пер. Химическому".

Заказчик работ: Гаврилов А.В.

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, участок, формируемый путем перераспределения, находится в г. Биробиджане Еврейской автономной области.

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 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 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.

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 - 618 кв.м.

Координаты поворотных точек

### 2.2. Правовой статус объекта межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н1	5387915.33	5243228.40
н2	5387900.39	5243223.77
н3	5387897.94	5243223.35
н4	5387895.51	5243233.53
н5	5387897.36	5243233.94
н6	5387896.56	5243237.37
н7	5387901.42	5243238.60
н8	5387901.02	5243240.48
н9	5387932.86	5243248.34
н10	5387937.02	5243231.46
н11	5387923.94	5243228.48
н12	5387923.91	5243230.98
н1	5387915.33	5243228.40

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 79:01:0300033:302, с расположенным на нем объектом капитального строительства с кадастровым номером 79:01:0300033:617. 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  $-49^{\circ}\text{C}$ .

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°С 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°С.

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 Шуки-Пактой 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**

Проектируемый земельный участок :ЗУ1 образован из существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус "учтенный", принадлежит на праве аренды Бекетову С.В., Гаврилову А.В. (рег. № 79:01:0300033:302-79/009/2018-6 от 01.09.2018).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300033:302 и неразграниченных земель.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 618 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 капитального строительства (нежилое здание) с кадастровым номером 79:01:0300033:617, принадлежащий на праве общей долевой собственности Бекетову С.В., Гаврилову А.В. (№ 79:01:0300033:617-79/009/2019-1 от 11.11.2019; № 79:01:0300033:617-79/009/2019-2 от 11.11.2019).

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, образуемый земельный участок расположен в зоне ПКС-1 - Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположены земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0300033:30, 79:01:0300033:45. Смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером 79:01:0300033:30.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 не пересекается с зонами с особыми условиями использования территории, в связи с чем, схема зон с особыми условиями использования территории не предоставлена в проекте.

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка 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.

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Чертеж межевания территории №1**

Территориальная зона - ПКС-1  
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 618 кв.м.



Условные обозначения:



- образуемый земельный участок



квартала

- граница кадастрового

**79:01:0300033**

- кадастровый квартал

**79:01:0300033:302**

- существующий объект  
недвижимости  
по сведениям ЕГРН

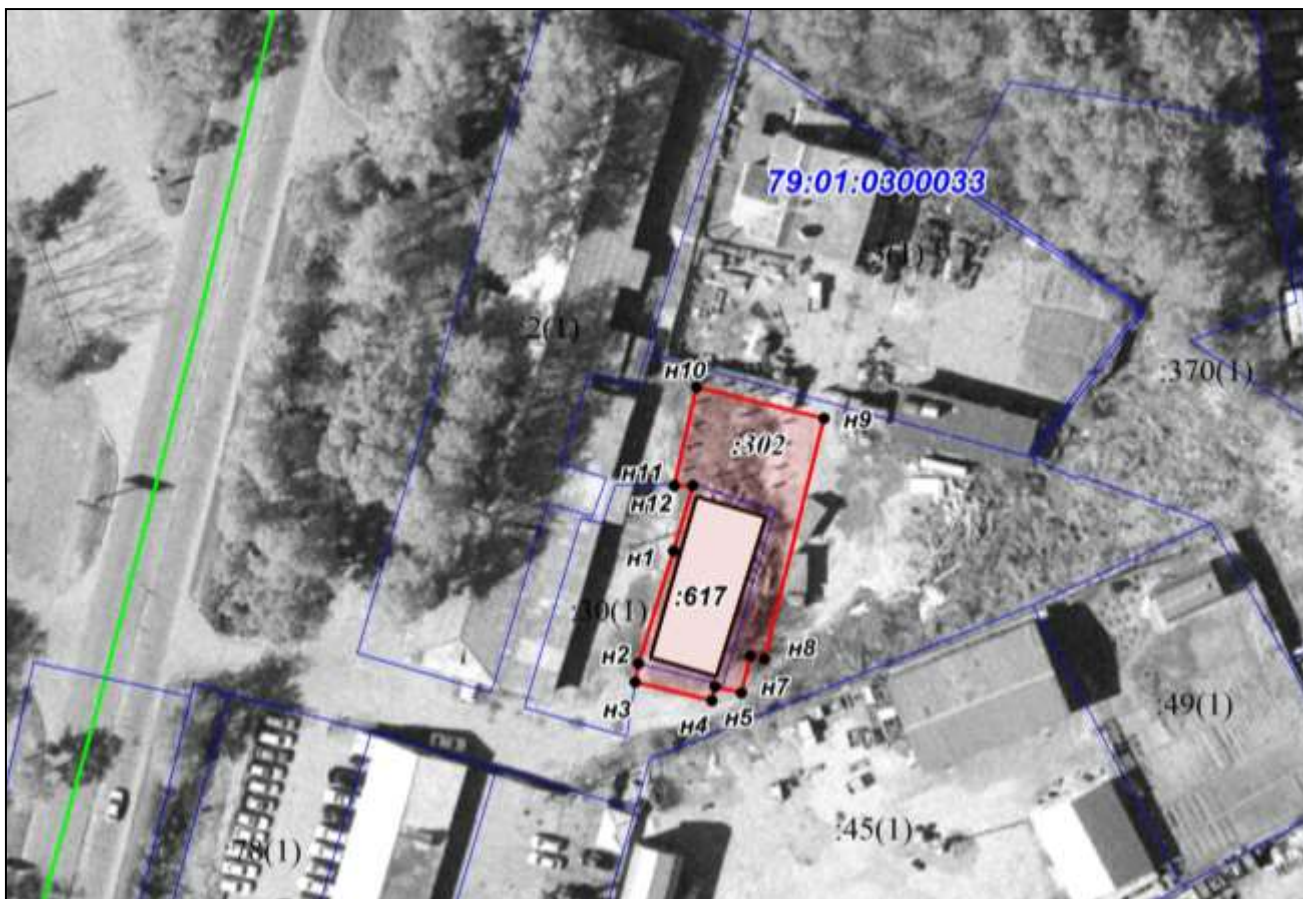
**н1**

- характерная точка

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Чертеж межевания территории №2

Территориальная зона - ПКС-1  
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 618 кв.м.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
н1	5387915.33	5243228.40
н2	5387900.39	5243223.77
н3	5387897.94	5243223.35
н4	5387895.51	5243233.53
н5	5387897.36	5243233.94
н6	5387896.56	5243237.37
н7	5387901.42	5243238.60
н8	5387901.02	5243240.48
н9	5387932.86	5243248.34
н10	5387937.02	5243231.46
н11	5387923.94	5243228.48
н12	5387923.91	5243230.98
н1	5387915.33	5243228.40



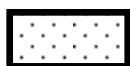
Условные обозначения:



- образуемый земельный участок



- граница кадастрового квартала



- объект капитального  
строительства

**79:01:0300033** - кадастровый квартал

**79:01:0300033:302** - существующий объект  
**79:01:0300033:617** недвижимости  
по сведениям ЕГРН

**n1** - характерная точка

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
n1	5387915.33	5243228.40
n2	5387900.39	5243223.77
n3	5387897.94	5243223.35
n4	5387895.51	5243233.53
n5	5387897.36	5243233.94
n6	5387896.56	5243237.37
n7	5387901.42	5243238.60
n8	5387901.02	5243240.48
n9	5387932.86	5243248.34
n10	5387937.02	5243231.46
n11	5387923.94	5243228.48
n12	5387923.91	5243230.98
n1	5387915.33	5243228.40