



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.11.2023

№ 2232

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 № 18, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 23.10.2023 и письменного обращения от 19.09.2023 № 18 мэрии города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200024:78 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: российская Федерация, Еврейская автономная область, город Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 80а».

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 № 2232

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200024:78 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: российская Федерация, Еврейская автономная область, город Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 80а»

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 межевания территории**

**"Образование земельного участка путем перераспределения  
земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200024:78 и  
земель и (или) земельных участков, находящихся в  
государственной или муниципальной собственности,  
расположенного по адресу:  
ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 80а"**

Генеральный директор



Т.С. Бакунина

**г. Биробиджан  
2023 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>№ п/п</b>	<b>Разделы проекта межевания территории</b>	<b>стр.</b>
<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

# **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **1.1. Введение**

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

- Договор подряда на выполнение кадастровых работ № Ф/2023/01-532 от 08.08.2023 "О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200024:78".

Заказчик работ: Головкин Г.Н.

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 - 79:01:0200024.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Территориальная зона – ЦО-1 - Зона обслуживания и деловой активности городского центра.

### **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 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 - 268 кв.м.

Координаты поворотных точек:

*Обозначение земельного участка :ЗУ1*

*Система координат СК-63*

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5391407.31	5240106.36
н2	5391405.79	5240109.23
н3	5391400.95	5240118.32
н4	5391399.10	5240117.30
н5	5391397.86	5240119.57
н6	5391390.96	5240115.96
н7	5391388.80	5240114.76
н8	5391385.88	5240113.28
н9	5391393.97	5240098.77
н10	5391397.81	5240100.87
н11	5391398.50	5240099.93
н12	5391400.30	5240099.86
н13	5391401.75	5240099.71
н14	5391402.06	5240100.78
н15	5391406.68	5240103.39
н16	5391405.51	5240105.39
н1	5391407.31	5240106.36

### 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 79:01:0200024:78, с расположенным на нем объектом капитального строительства с кадастровым номером 79:01:0200024:125. 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 79:01:0200024:78 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус "учтенный" и принадлежит на праве собственности Головкиной С.В. (рег. № 79:01:0200024:78-79/009/2020-14 от 07.09.2020г).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200024:78 и неразграниченных земель.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 268 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земельных участков (территорий) общего пользования.

На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства (нежилое здание) с кадастровым номером 79:01:0200024:125.

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 ЦО-1 - Зона обслуживания и деловой активности городского центра.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0200024:49, 79:01:0200024:81, 79:01:0200024:607 и 79:01:0200024:609.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 в зону с особыми условиями использования территории не попадает.

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.

Информация об исходных и образуемых земельных участках представлена в таблице:

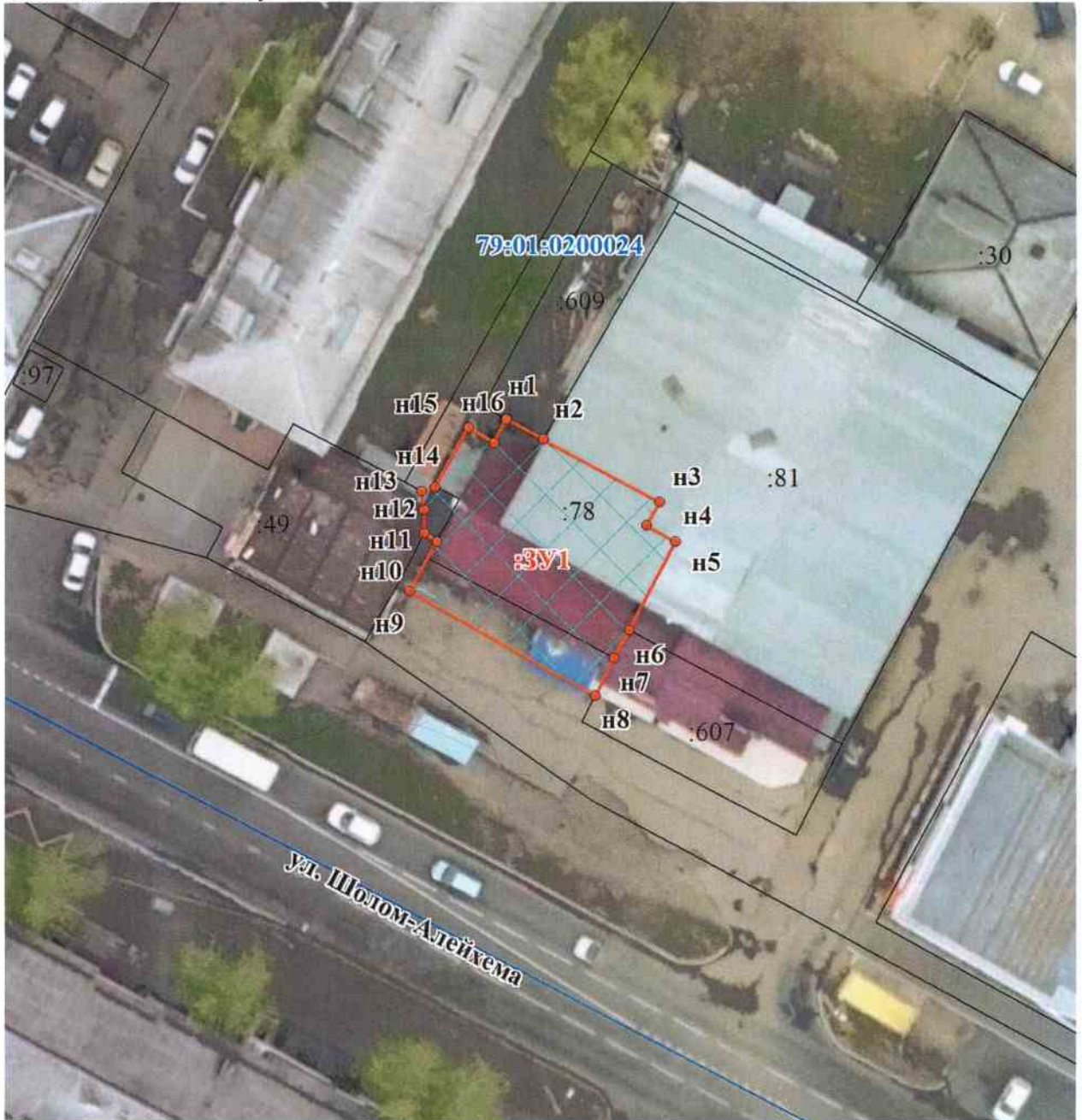
<b>Кадастровый номер ЗУ</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>	<b>Площадь ЗУ, кв.м.</b>
<b>Исходные земельные участки</b>				
79:01:0200024:78	Земли населенных пунктов	Общественное питание	Собственность, рег. № 79:01:0200024:78-79/009/2020-14 от 07.09.2020г).	209
<b>Кадастровый номер ЗУ</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Способ образования</b>	<b>Площадь ЗУ, кв.м.</b>
<b>Образуемые земельные участки</b>				
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Общественное питание (4.6 )	Перераспределение земельного участка с КН 79:01:0200024:78	268

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории

Территориальная зона – ЦО-1

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 268кв.м.



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- |               |  |
|---------------|--|
|               | - образуемый земельный участок                       |
|               | - номер характерной точки границы земельного участка |
|               | - красные линии                                      |
|               | - граница кадастрового квартала                      |
|               | - границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН    |
| :78           | - кадастровый номер земельного участка               |
| 79:01:0200024 | - кадастровый номер кадастрового квартала            |

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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





Территориальная зона – ЦО-1

Площадь земельного участка :3У1 - 268 кв.м.



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  - граница образуемого земельного участка
-  - граница кадастрового квартала
-  - границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
- :78** - кадастровый номер земельного участка
- 79:01:0200024** - кадастровый номер кадастрового квартала
-  - зона с особыми условиями использования территории –охранная зона объектов электросетевого хозяйства и теплосетей