Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

**МЭРИЯ ГОРОДА**

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.09.2021 № 1756

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 30.08.2021 № 8, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 30.08.2021 и письменного обращения от 22.07.2021 № 13 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300043:279 и адресом: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Питомник, з/у 1К, 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 А.С. Головатый

09.09.2021

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 09.09.2021 № 1756

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300043:279 и адресом: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Питомник, з/у 1К, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

г. Биробиджан
2021

*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 79:01:0300043:279 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности"**

Генеральный директор Т.С. Бакунина

**г. Биробиджан**
**2021 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 |
| 7 | Постановление № 823 от 29.05.2021 "О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300043:279 и адресом: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Питомник, з/у 1К" | 15 |

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. Введение

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

- Постановление мэрии города муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 823 от 29.05.2021 "О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300043:279 и адресом: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Питомник, з/у 1К"

Заказчик работ: Клименко В.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 - 79:01:0300043.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Территориальная зона - Ж-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 - 1153 кв.м.

Координаты поворотных точек:

*Обозначение земельного участка :ЗУ1*
*Система координат СК-63*

| Обозначение характерных точек границ | Координаты | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| н1 | 5386793.77 | 5242575.39 |
| н2 | 5386793.32 | 5242601.33 |
| н3 | 5386755.43 | 5242600.54 |
| н4 | 5386750.16 | 5242600.43 |
| н5 | 5386749.80 | 5242573.73 |
| н6 | 5386752.24 | 5242573.75 |
| н7 | 5386755.93 | 5242573.87 |
| н8 | 5386777.04 | 5242574.51 |
| н1 | 5386793.77 | 5242575.39 |

### 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 79:01:0300043:279, с расположенным на нем объектом капитального строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН. 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°С. Абсолютный максимум равен -49°С.

Летний муссон характеризуется усилением циклонической деятельности. С океана поступают тёплые и влажные воздушные массы. В июле среднемесячная температура воздуха составляет +20,3°С, абсолютный максимум равен +40°С.

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 57м, а наблюдённый – 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 обусловливает 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, зависимая 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 79:01:0300043:279 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус "учтенный", обременен договором аренды в пользу Клименко В.В. (рег. № 79-79-01/012/2011-516 от 27.09.2011).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300043:279 и неразграниченных земель.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 1153 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 (индивидуальный жилой дом), сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

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 Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами 79:01:0300043:270, 79:01:0300043:632, 79:01:0300043:268, 79:01:0300043:958.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 не пересекается с зонами с особыми условиями использования территории.

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:

| Кадастровый номер ЗУ | Категория земель | Вид разрешенного использования | Вид, номер и дата государственной | Площадь ЗУ, кв.м. |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **регистрации права:** | |
| Исходные земельные участки | | | | |
| 79:01:0300043:279 | Земли населенных пунктов | Для строительства индивидуального жилого дома | Аренда, рег. № 79-79-01/012/2011-516 от 27.09.2011 | 1000 |
| **Кадастровый номер ЗУ** | **Категория земель** | **Вид разрешенного использования** | **Способ образования** | **Площадь ЗУ, кв.м.** |
| Образуемые земельные участки | | | | |
| :ЗУ1 | Земли населенных пунктов | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Перераспределение земельного участка с КН 79:01:0300043:279 | 1153 |

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
## Чертеж межевания территории

Территориальная зона - Ж-1
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1153 кв.м.

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

| | |
|---|---|
| :ЗУ1 | - образуемый земельный участок |
| н10 | - номер характерной точки границы земельного участка |
| | - красные линии |
| | - граница кадастрового квартала |
| | - границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН |
| :279 | - кадастровый номер земельного участка |
| 79:01:0300043 | - кадастровый номер кадастрового квартала |

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Территориальная зона - Ж-1
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1153 кв.м.

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

| | |
|---|---|
| н10 | - номер характерной точки границы земельного участка |
| | - граница образуемого земельного участка |
| | - граница кадастрового квартала |
| | - границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН |
| :279 | - кадастровый номер земельного участка |
| 79:01:0300043 | - кадастровый номер кадастрового квартала |
| | - охранная зона ВЛ 0,4-6 кВ, по сведениям ЕГРН |
| | - существующие объекты капитального строительства, по сведениям ЕГРН |