



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.04.2024

№ 76.3

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 02.04.2024 № 4, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 02.04.2024 и письменного обращения от 16.02.2024 № 6 мэрия города

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:603 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресному ориентиру: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 32 м на северо-запад от дома № 3 по ул. Тихонькой».

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.

Первый заместитель  
главы мэрии города  
«14» 04 2023



Е.Н. Бобровская

УТВЕРЖДЕН  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 19.04.2024 № 463

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:603 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресному ориентиру: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 32 м на северо-запад от дома № 3 по ул. Тихонькой»

г. Биробиджан  
2024

## 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   | 6    |
| 4                 | Пояснительная записка                           | 8    |
| 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 земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:603 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 32 м на северо-запад от дома 3 по ул. Тихонькой, 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 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 г. Биробиджан Еврейской автономной области, 32 м на северо-запад от дома 3 по ул. Тихонькой.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0500019.

Категория земель - «земли населенных пунктов».

Территориальная зона - ЦО-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 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 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 № 2).

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 - 1809 кв. м. Общая длина периметра – 203 м

Координаты поворотных точек.

| Номер поворотной точки | Координаты, м |            |
|------------------------|---------------|------------|
|                        | X             | Y          |
| 1                      | 2             | 3          |
| 1                      | 5389448,19    | 5240294,7  |
| 2                      | 5389458,32    | 5240272,12 |
| 3                      | 5389442,26    | 5240265,2  |
| 4                      | 5389442,26    | 5240265,2  |
| 5                      | 5389449,94    | 5240245,51 |
| 6                      | 5389448,03    | 5240244,76 |
| 7                      | 5389449,96    | 5240240,07 |
| 8                      | 5389451,19    | 5240240,72 |
| 9                      | 5389452,23    | 5240238,01 |
| 10                     | 5389447,53    | 5240235,43 |
| 11                     | 5389430,3     | 5240226,85 |
| 12                     | 5389426,05    | 5240237,73 |
| 13                     | 5389422,25    | 5240247,27 |
| 14                     | 5389415,88    | 5240263,12 |
| 15                     | 5389410,48    | 5240274,52 |
| 16                     | 5389408,31    | 5240273,56 |
| 17                     | 5389406,4     | 5240277,21 |
| 18                     | 5389427,83    | 5240286,14 |
| 19                     | 5389433,18    | 5240288,42 |

### 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 79:01:0500019:603 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства (гараж) с кадастровым номером 79:01:0500019:356.

## 3. Природные условия на проектируемой территории

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

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  $-22,4^{\circ}\text{C}$ , абсолютный минимум так же наблюдается в январе  $-48^{\circ}\text{C}$ . Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля  $+20,8^{\circ}\text{C}$ , абсолютный максимум  $+40^{\circ}\text{C}$ . Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на  $1-4^{\circ}\text{C}$  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.

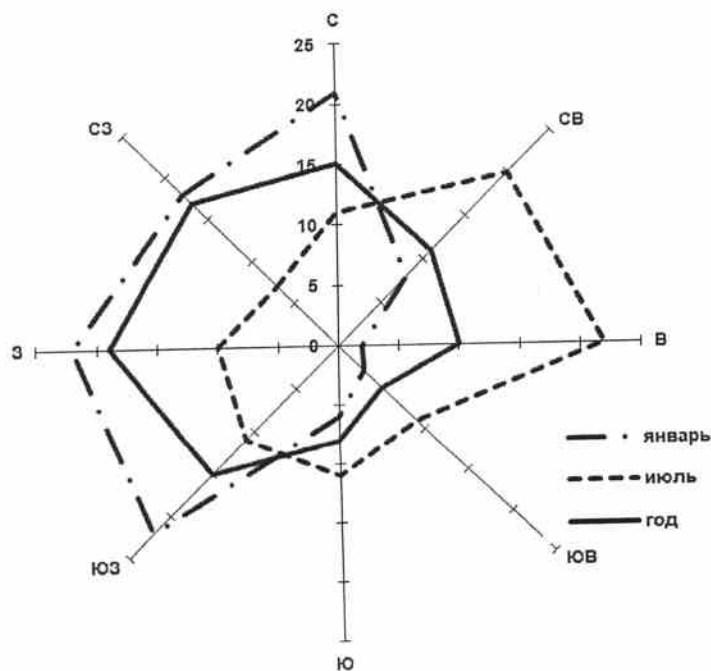
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус  $27^{\circ}$ ), самая высокая в июле (плюс  $23^{\circ}$ ), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град.  $\text{C}^{\circ}$ .

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 существующего земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:603 и прилегающей к ним территории. Данный земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования:

79:01:0500019:603 – «общественное питание (строительство кафе)», земельный участок принадлежит на праве собственности Шведуновой Марине Олеговне (номер государственной регистрации 79:01:0500019:603-79/009/2023-1 от 27.04.2023 г.).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:603 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 1809 кв. м., из которых:

- 1390 кв.м. – земельный участок 79:01:0500019:603;

- 419 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

Образуемый земельный участок с видом разрешенного использования «Общественное питание» расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства (гараж) с кадастровым номером 79:01:0500019:356.

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, образуемый земельный участок расположен в зоне ЦО-1 «Зона обслуживания и деловой активности городского центра» - это зона центральных функций обслуживания и деловой активности выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500020:3, 79:01:0500022:78, 79:01:0500022:639, 79:01:0500022:638, 79:01:0500019:306.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500019:17, 79:01:0500019:72, 79:01:0500019:68, 79:01:0500019:65.

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на чертеже межевания территории № 2.

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

- зона с реестровым номером 79:01-6.678 – «ЛЭП-0,4 кВ от ТП-11»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.1316 – «Публичный сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами: 79:01:0500019:1, 79:01:0500019:306, 79:01:0500020:3, земель городского округа, находящихся в государственной неразграниченной собственности (ЛЭП-0,4 кВ от ТП-11)».

Формируемый земельный участок частично пересекается с зоной с особыми условиями использования территории:

- зона с реестровым номером 79:01-6.613 – «ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-23».

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-1963.

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.

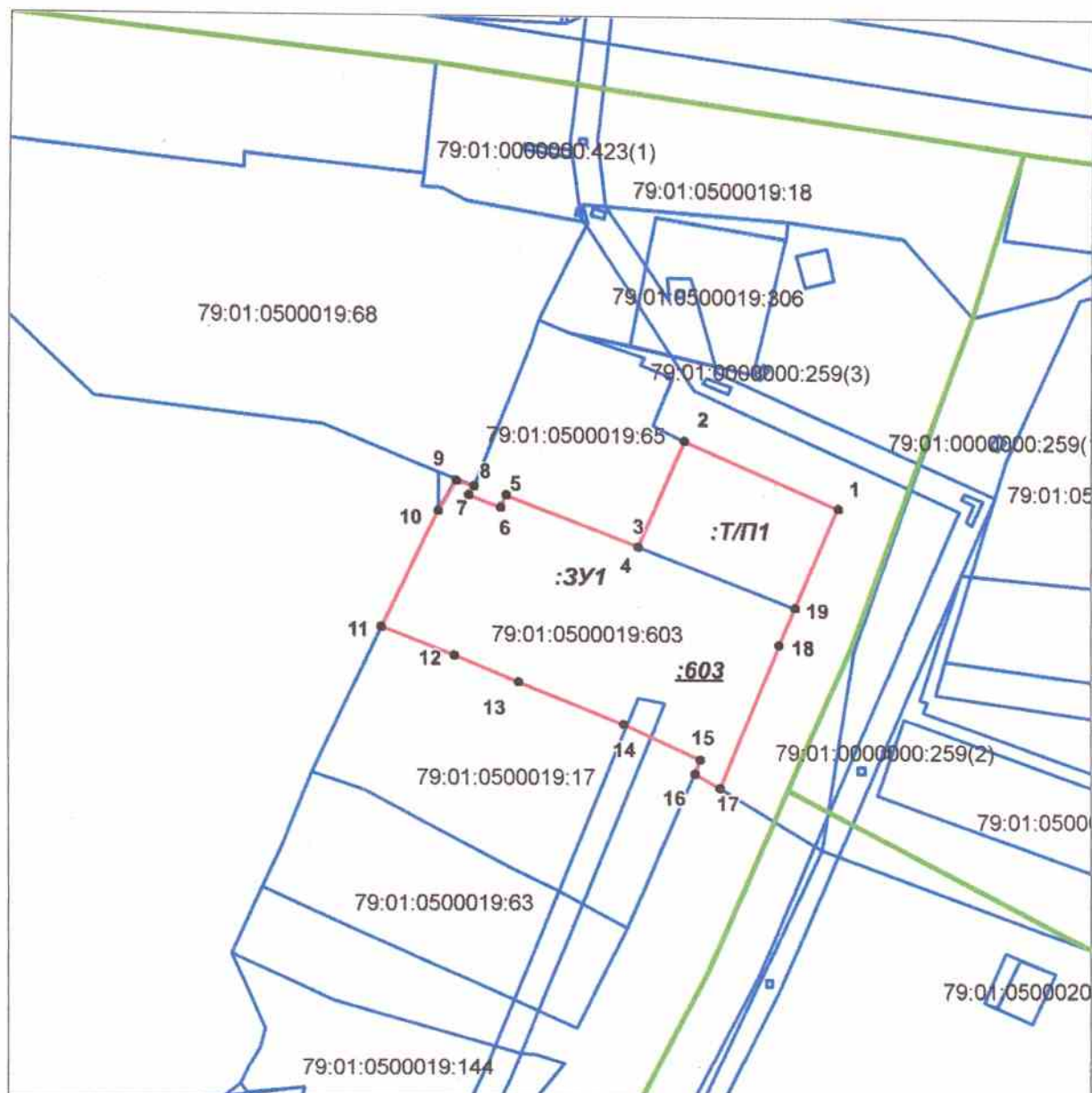
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – ЦО-1

Площадь земельного участка 1809 кв.м.



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,  
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0100001

Номер кадастрового квартала

. 1

Обозначение характерной точки  
границы земельного участка

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №2





Территориальная зона – ЦО-1

Площадь земельного участка 1809 кв.м.



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения

- |   |  |
|---|--|
|  | Образуемый земельный участок                               |
|  | Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН |
|  | Граница кадастрового квартала                              |
| <b>79:01:0100001</b>  | Номер кадастрового квартала                                |
| <b>• 1</b>  | Обозначение характерной точки границы земельного участка   |
|  | Граница охранных зон                                       |

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №3

Территориальная зона – ЦО-1

Площадь земельного участка 1809 кв.м.



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,  
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0100001

Номер кадастрового квартала

• 1

Обозначение характерной точки  
границы земельного участка



Объект капитального строительства