Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2025 № 295

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 04.04.2025 № 10, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 04.04.2025 и письменного обращения от 20.02.2025 № 8 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан,

ул. Шолом-Алейхема, д. 28а, ул. Шолом-Алейхема, д. 30а, ул. Шолом-Алейхема, з/у 30а, ул. Ленина, д. 31б».

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 М.А. Семёнов

«10» 04 2025

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 10.04.2025 № 295

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 28а, ул. Шолом-Алейхема, д. 30а, ул. Шолом-Алейхема, з/у 30а, ул. Ленина, д. 31б»

г. Биробиджан
2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»

679000, ЕАО, г. Биробиджан, пр-т 60 лет СССР, 3

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенные по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 28а; д. 30а; земельный участок 30а; ул. Ленина, д. 31б»

Директор Е.В. Панова

г. Биробиджан
2025 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 1:1500)	12
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1500)	13
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1500)	14

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенные по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 28а; д. 30а; земельный участок 30а; ул. Ленина, д. 31б, 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;

- Постановлению Мэрии города МО «Город Биробиджан» ЕАО № 8 от 16.01.2025 г.;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка приведены в геодезической системе координат СК-1963, 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 ЕАО, г. Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, д. 28а; д. 30а; земельный участок 30а; ул. Ленина, д. 31б.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0300004.

Категория земель - «земли населенных пунктов».

Территориальная зона – Ж-3.

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 **:ЗУ1** проходит сеть центральной канализации с кадастровым номером 79:01:0300005:837, 79:01:0300010:515; также проходит наружная тепловая сеть с кадастровым номером 79:01:0300004:1400.

На формируемом **:ЗУ1** установлены линии электропередачи ЛЭП-0,4 кВ от ТП-72 (Зона с особыми условиями использования территории 79:01-6.1351); а также ВЛ-0,4 кВ от ТП №72 (Зона с особыми условиями использования территории 79:01-6.1422); ВКЛ-6 кВ Ф-1,2,3 от ПС ТЭЦ (Зона с особыми условиями использования территории 79:01-6.660); Охранная зона ТП-72 (Зона с особыми условиями использования территории 79:01-6.922). (чертеж межевания территории № 2).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого **:ЗУ1** установлены публичные сервитуты с кадастровыми номерами 79:01-6.1773 (Зона публичного сервитута ЛЭП-0,4 кВ от ТП-72); 79:01-6.1250 (Публичный сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами: 79:01:0000000:114 (79:01:0300005:72), 79:01:0000000:114 (79:01:0300004:77), 79:01:0300002:14, 79:01:0300002:15, 79:01:0300002:87, 79:01:0300005:20, 79:01:0300005:21 ,79:01:0300005:24, 79:01:0300005:25, 79:01:0300005:31, 79:01:0300005:88, 79:01:0300005:968, 79:01:0300002:13, 79:01:0300002:270, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:1629, 79:01:0300004:17, 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:20 , 79:01:0300004:53, 79:01:0300005:26, 79:01:0300005:92, 79:01:0300005:63, 79:01:0300004:18, земель городского округа, находящихся в государственной неразграниченной собственности (КС-3 влево)). В границах межевания территории имеются обременения.

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 - 6178 кв. м. Общая длина периметра – 443 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5390529,05	5241662,98
2	5390534,2	5241666,25
3	5390537,77	5241668,53
4	5390539,97	5241665,22
5	5390544,17	5241667,67
6	5390540,87	5241673,09
7	5390548,52	5241677,99
8	5390527,18	5241711,62
9	5390509,66	5241739,23
10	5390511,89	5241740,49
11	5390508,02	5241746,8
12	5390457,31	5241714,74
13	5390487,23	5241668,58
14	5390531,15	5241601,93
15	5390556,71	5241620,97
16	5390498,12	5241736,24

17	5390487,89	5241729,98
18	5390494,58	5241719,43
19	5390504,82	5241725,68

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 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. По сведениям из ЕГРН, на образуемом **:ЗУ1** расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0300004:1400 (Наружные тепловые сети); 79:01:0300005:837 (Сети централизованной канализации); 79:01:0300004:733 (Гараж); 79:01:0300004:1396 (Центральный тепловой пункт).

3. Природные условия на проектируемой территории

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

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°С, абсолютный минимум так же наблюдается в январе - 48°С. Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца июля +20,8°С, абсолютный максимум + 40°С. Теплый период в среднем составляет 201 день. Температура поверхности почвы летом в среднем на 1-4^{0}С 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.

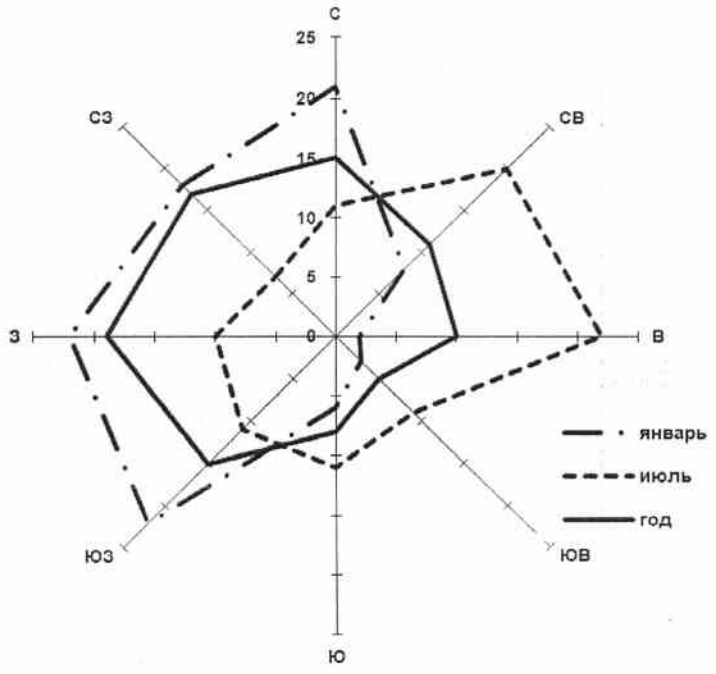
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С°.

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 **:ЗУ1** образован из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и прилегающей к нему территории.

По сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, земельные участки имеют статус «ранее учтенный, учтенный», площадь – уточненная.

Вид разрешенного использования:

79:01:0300004:1626 – «Среднеэтажная жилая застройка», земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Строительно Технологическая компания "Варяг"» (номер государственной регистрации 79:01:0300004:1626-79/009/2020-3 от 08.12.2020г.);

79:01:0300004:55 – «Для эксплуатации и содержания гаража на 2 бокса», земельный участок принадлежит на праве аренды ООО «Строительно Технологическая компания "Варяг"» (номер государственной регистрации 79-79/001-79/023/005/2016-2427/2 от 11.07.2016г.);

79:01:0300004:53 – «Для содержания и эксплуатации пункта учета тепловой энергии», земельный участок принадлежит на праве собственности Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области» (номер государственной регистрации 79-27-09/014/2007-137 от 24.07.2007г.);

79:01:0300004:19 – «Для строительства многоквартирного дома», земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Строительно Технологическая компания "Варяг"» (номер государственной регистрации 79:01:0300004:19-79/009/2021-11 от 15.01.2021г.).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:55, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:53 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого **:ЗУ1** – 6178 кв. м, из которых:

- 2496 кв.м. – земельный участок 79:01:0300004:1626;
- 175 кв.м. – земельный участок 79:01:0300004:55;
- 64 кв.м. – земельный участок 79:01:0300004:53;
- 2645 кв.м. – земельный участок 79:01:0300004:19;
- 798 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

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

По сведениям из ЕГРН, на образуемом **:ЗУ1** расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0300004:1400 (Наружные тепловые сети); 79:01:0300005:837 (Сети централизованной канализации); 79:01:0300004:733 (Гараж); 79:01:0300004:1396 (Центральный тепловой пункт).

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, образуемые земельные участки расположены в зоне Ж-3 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» — это зона застройки многоэтажными многоквартирными домами выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов до 5 этажей и выше.

В непосредственной близости от образуемого **:ЗУ1** расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0300004:77, 79:01:0300004:1008, 79:01:0300004:71, 79:01:0300004:713.

Смежными земельными участками образуемого **:ЗУ1** являются участки с кадастровыми номерами 79:01:0300004:1629, 79:01:0300004:18, 79:01:0300004:712, 79:01:0300004:720, 79:01:0300004:20, 79:01:0300004:17.

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

В непосредственной близости от **:ЗУ1** проходит зона с особыми режимами использования:

- зона с реестровым номером 79:01-6.1164 – «Публичный сервитут в отношении земельного участка с кадастровым номером 79:01:0300004:39 (ТП-72)».

Формируемый **:ЗУ1** частично пересекается с зоной с особыми условиями использования территории:

- зона с реестровым номером 79:01-6.1351 – «ЛЭП-0,4 кВ от ТП-72»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.1422 – «Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от ТП №72»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.660 – «ВКЛ-6 кВ Ф-1,2,3 от ПС ТЭЦ»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.922 – «Охранная зона ТП-72»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.1773 – «Зона публичного сервитута ЛЭП-0,4 кВ от ТП-72»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.1250 – «Публичный сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами: 79:01:0000000:114 (79:01:0300005:72), 79:01:0000000:114 (79:01:0300004:77), 79:01:0300002:14, 79:01:0300002:15, 79:01:0300002:87, 79:01:0300005:20, 79:01:0300005:21 ,79:01:0300005:24, 79:01:0300005:25, 79:01:0300005:31, 79:01:0300005:88, 79:01:0300005:968, 79:01:0300002:13, 79:01:0300002:270, 79:01:0300004:1626, 79:01:0300004:1629, 79:01:0300004:17, 79:01:0300004:19, 79:01:0300004:20 , 79:01:0300004:53, 79:01:0300005:26, 79:01:0300005:92, 79:01:0300005:63, 79:01:0300004:18, земель городского округа, находящихся в государственной неразграниченной собственности (КС-3 влево)».

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.

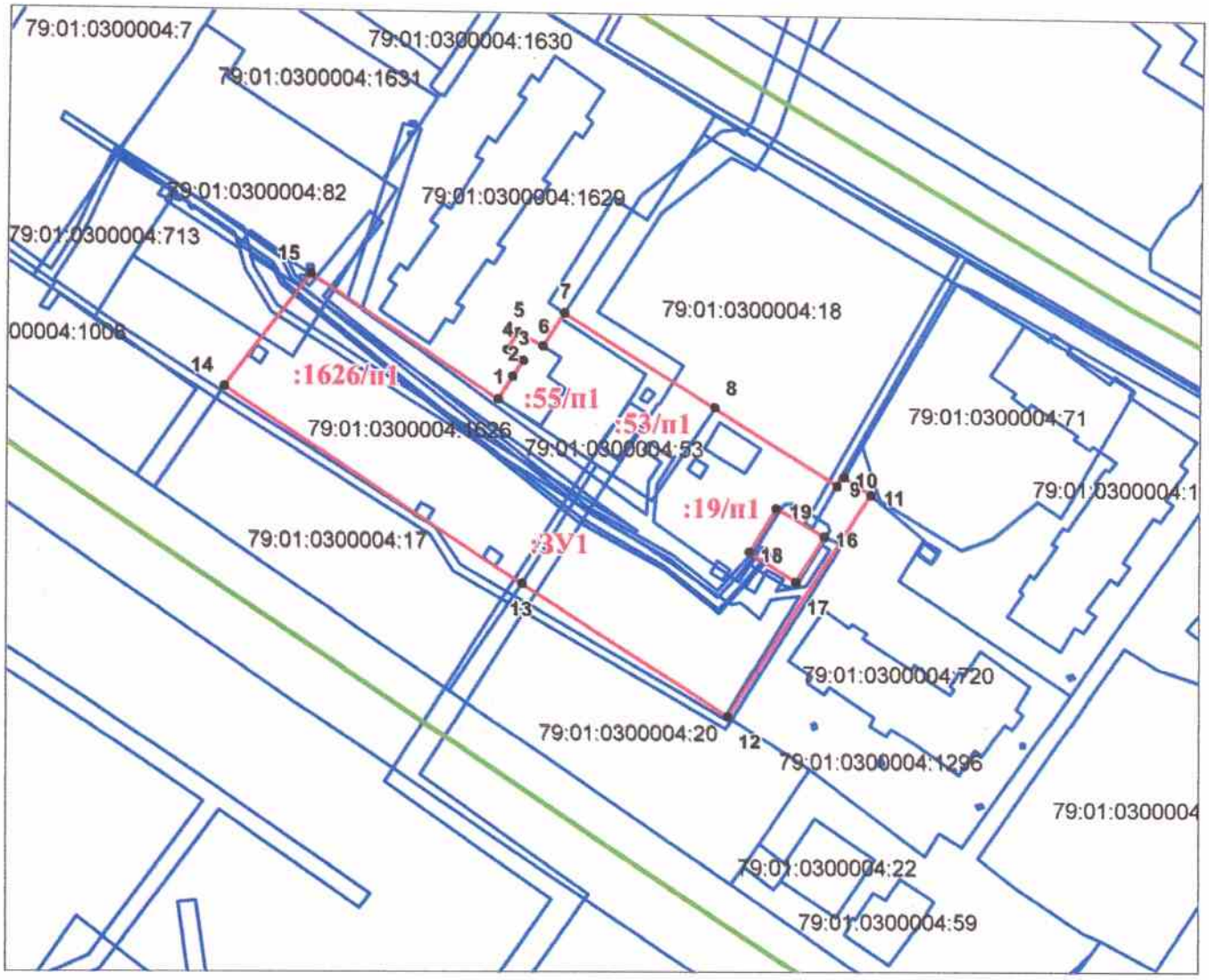
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№1**

Территориальная зона – **Ж-3**

Площадь земельного участка – **:ЗУ1** – 6178 кв.м.



Масштаб 1:1500

Условные обозначения

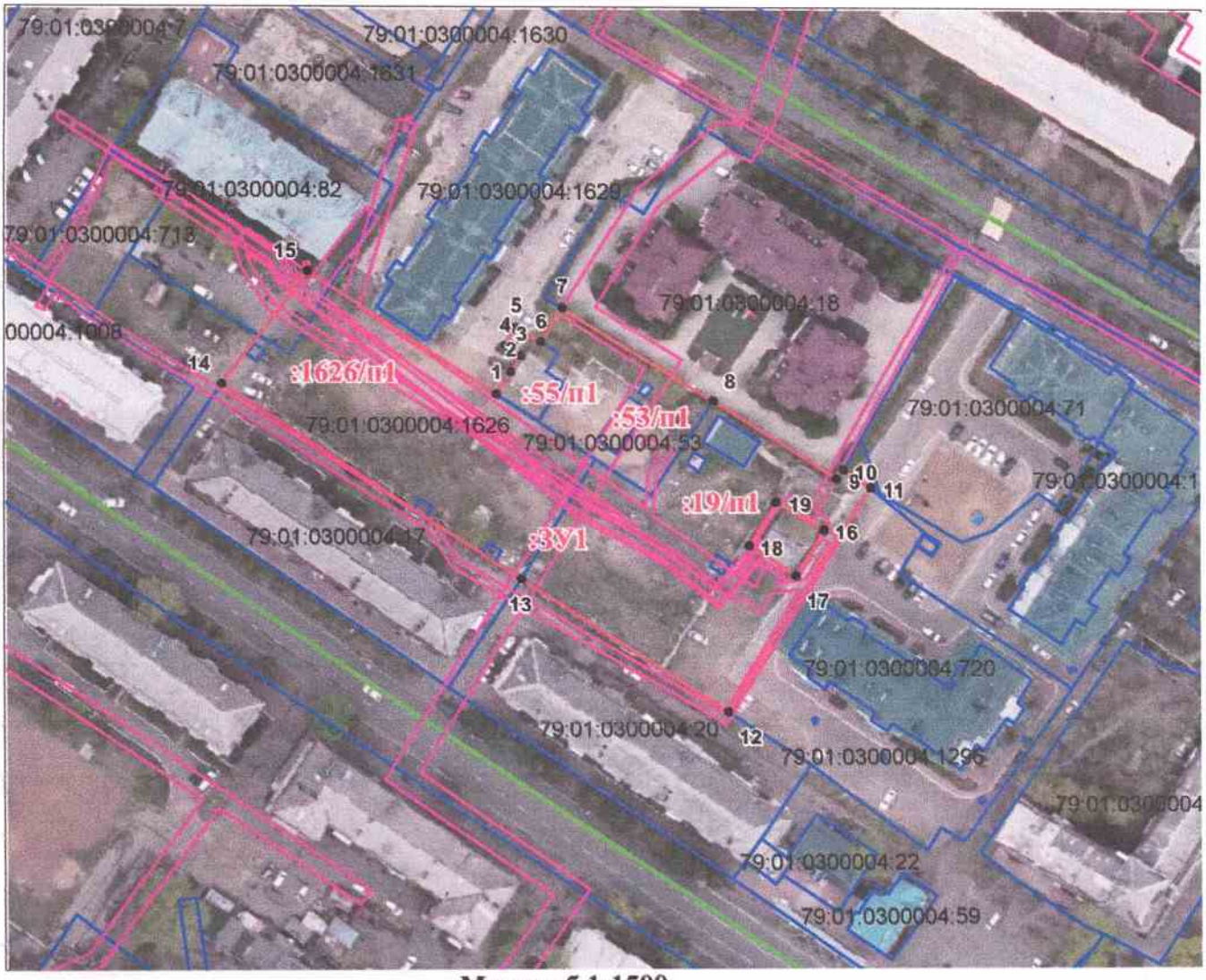
	Образуемый земельный участок
	Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
	Граница кадастрового квартала
79:01:0100001	Номер кадастрового квартала
.1	Обозначение характерной точки границы земельного участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№2**

Территориальная зона – **Ж-3**

Площадь земельного участка – **:ЗУ1** – 6178 кв.м.



Масштаб 1:1500

Условные обозначения

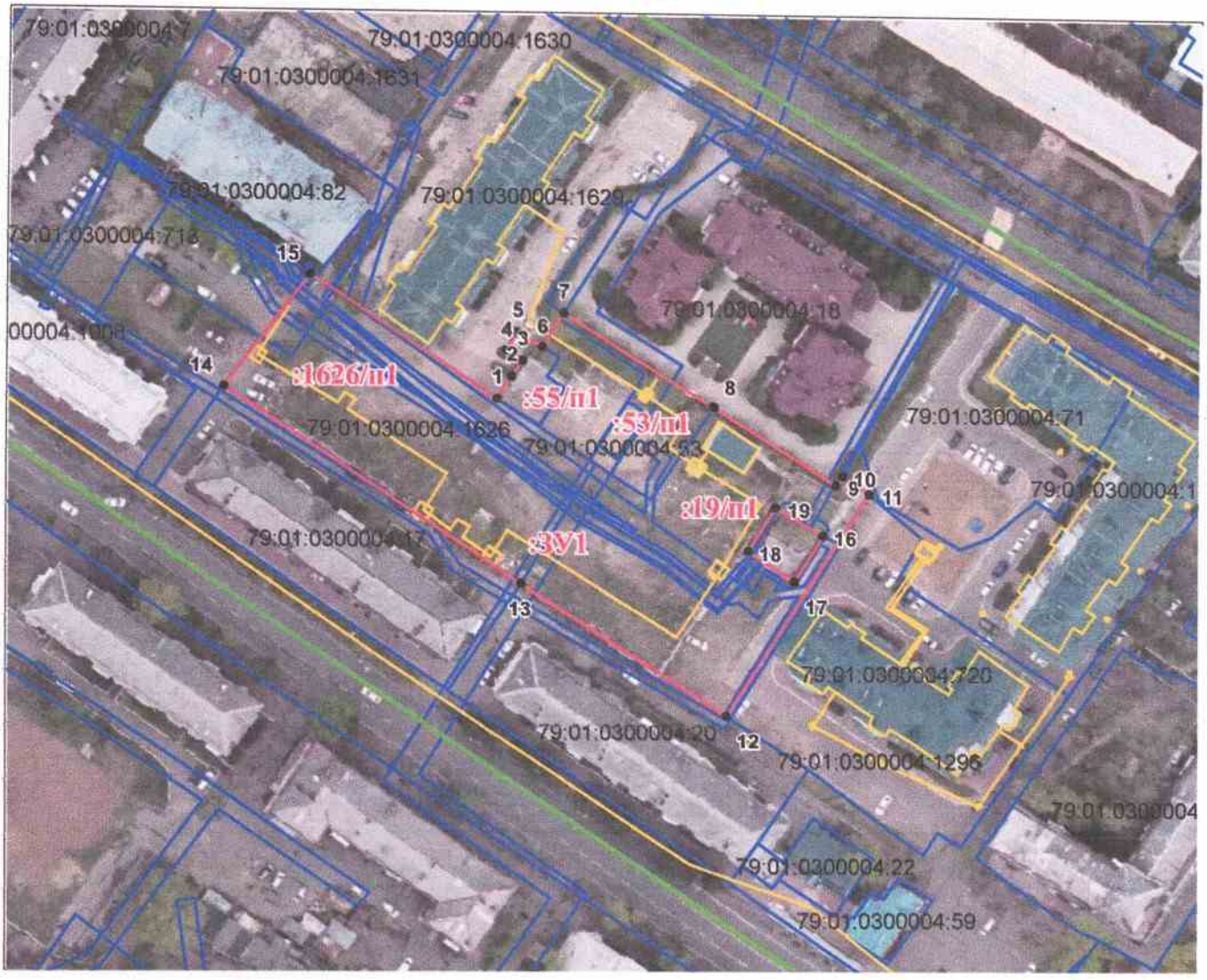
	Образуемый земельный участок
	Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
	Граница кадастрового квартала
79:01:0100001	Номер кадастрового квартала
.1	Обозначение характерной точки границы земельного участка
	Граница охранных зон

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории **№3**

Территориальная зона – **Ж-3**

Площадь земельного участка – **:ЗУ1** – 6178 кв.м.



Масштаб 1:1500

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