



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.07.2023

№ 1553

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 14.07.2023 № 10, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 14.07.2023 и письменного обращения от 01.06.2023 № 9 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:333 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: российская Федерация, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Биршоссе 2км, земельный

участок 25».

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  
«20» 07 2023



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 20.07.2023 № 1553

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:333 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: российская Федерация, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Биршоссе 2км, земельный участок 25»

г. Биробиджан  
2023



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»**

679000, Еврейская АО, г. Биробиджан, Проспект 60 лет СССР, 3

**Проект межевания территории**

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:333 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область, городской округ город Биробиджан, город Биробиджан, улица Биршоссе 2 км, земельный участок 25»

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Стр.
Текстовая часть		
1	Общие положения	4
2	Образование земельного участка	7
3	Природные условия на проектируемой территории	8
4	Пояснительная записка	10
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1000)	12
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1000)	13
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1000)	14

## **1. Общие положения**

### **1.1. Введение**

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:333 расположенного по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область, городской округ город Биробиджан, город Биробиджан, улица Биршоссе 2 км, земельный участок 25 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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: Российская Федерация, Еврейская автономная область, городской округ город Биробиджан, город Биробиджан, улица Биршоссе 2 км, земельный участок 25.

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

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 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**

По данным Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого участка, внесены сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.08.2019; Реквизиты документа-основания: Акт приема-передачи ОАО "Дальневосточная распределительная сетевая компания" от 2006-07-19 № б/н выдан: ОАО "ДРСК"; Карта (план) от 2019-08-08 № б/н выдан: ООО "Гелиос". Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.08.2021; Реквизиты документа-основания:

Текстовое и графическое описание границ публичного сервитута, перечень координат характерных точек границ публичного сервитута от 2021-01-19 № б/н выдан: ООО "Биробиджанское землеустроительное предприятие"; Постановление об установлении публичного сервитута в отношении земель городского округа и земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500019:333, 79:01:0500019:364, 79:01:0500019:355, 79:01:0500019:344, 79:01:0500017:219, 79:01:0000000:367 от 2021-07-05 № 1227 выдан: Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области; Постановление о внесении изменений в постановление мэрии города муниципального образования "Город Биробиджан" Еврейской автономной области от 05.07.2021 № 1227 "Об установлении публичного сервитута в отношении земель городского округа и земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500019:333, 79:01:0500019:364, 79:01:0500019:355, 79:01:0500019:344, 79:01:0500017:219, 79:01:0000000:367" от 2021-07-27 № 1450 выдан: Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области (чертеж межевания территории № 2).

На формируемом земельном участке, на момент составления проекта межевания территории, отсутствуют территории общего пользования (автомобильные дороги, тротуары, газоны и др.), а также элементы водопроводно-канализационного хозяйства.

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 - 3086 кв. м. Общая длина периметра – 291 м.

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5389436,14	5239961,54
2	5389448,82	5239965
3	5389453,63	5239968,62
4	5389460,27	5239981,45
5	5389477,24	5240022,34
6	5389482,58	5240032,28
7	5389481,35	5240032,25
8	5389492,06	5240058,06
9	5389450,46	5240054,04
10	5389458,65	5240042,78
11	5389454,32	5240039,36
12	5389457,42	5240035,64
13	5389440,99	5240021,98
14	5389443,66	5240018,96
15	5389419,92	5239999,4
16	5389424,27	5239994
17	5389422,5	5239991,94
18	5389433,75	5239979,08
19	5389435,19	5239978,18
20	5389428,6	5239969,35

### 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 79:01:0500019:333 и земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом земельном участке расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0500019:595 и 79:01:0500019:606.

### 3. Природные условия на проектируемой территории

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

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

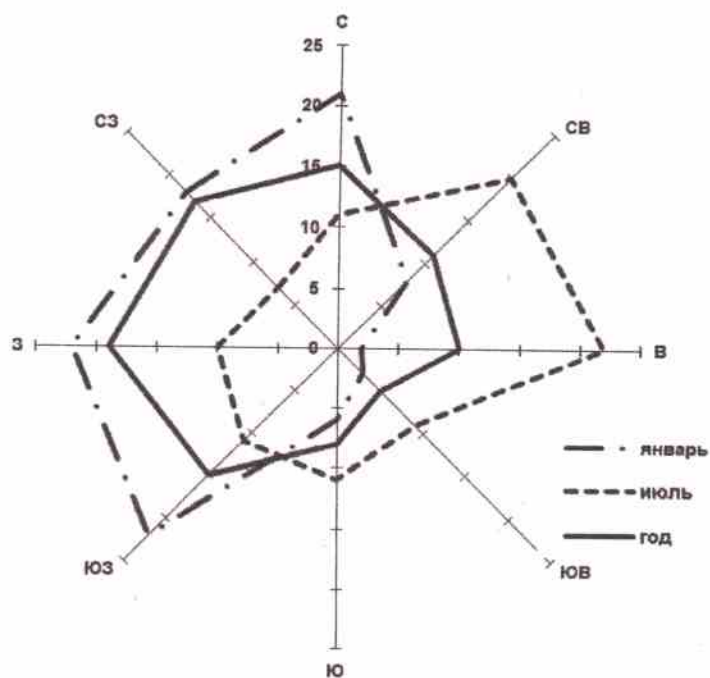
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С°.

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%;

застой 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 79:01:0500019:333 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования: «Склады», земельный участок принадлежит на праве собственности Головкиной Софье Гавриловне (номер государственной регистрации 79:01:0500019:333-79/009/2022-13, 11.10.2022).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500019:333 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 3086 кв. м., из которых:

-2000 кв.м. – земельный участок 79:01:0500019:333;

-1086 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

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

На образуемом земельном участке ЗУ1 расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0500019:595 и 79:01:0500019:606.

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 ПКС-1 «Зона производственных и коммунально-заводских объектов V класса» — зона производственных и коммунально-складских объектов V класса выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, способствующих производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500019:341, 79:01:0500019:317, 79:01:0500019:353, 79:01:0500019:72

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500019:67, 79:01:0500019:345, 79:01:0500019:37, 79:01:0500019:74.

Зоны с особыми условиями использования территории представлены на чертеже межевания территории № 2. В границах образуемого ЗУ1 проходят зоны с особыми режимами использования:

- зона с реестровым номером 79:01-6.49 – «Охранная зона ВЛЭП-6 кВ фидер-72»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.606 – «Зона с особыми условиями использования территории»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.579 – «ЛЭП-0,4 кВ от СКТП-20»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.201 – «Зона с особыми условиями использования территории по объекту: АО "ДРСК" "22/16 от 20.01.2016"».

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-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, и определен кадастровый квартал.

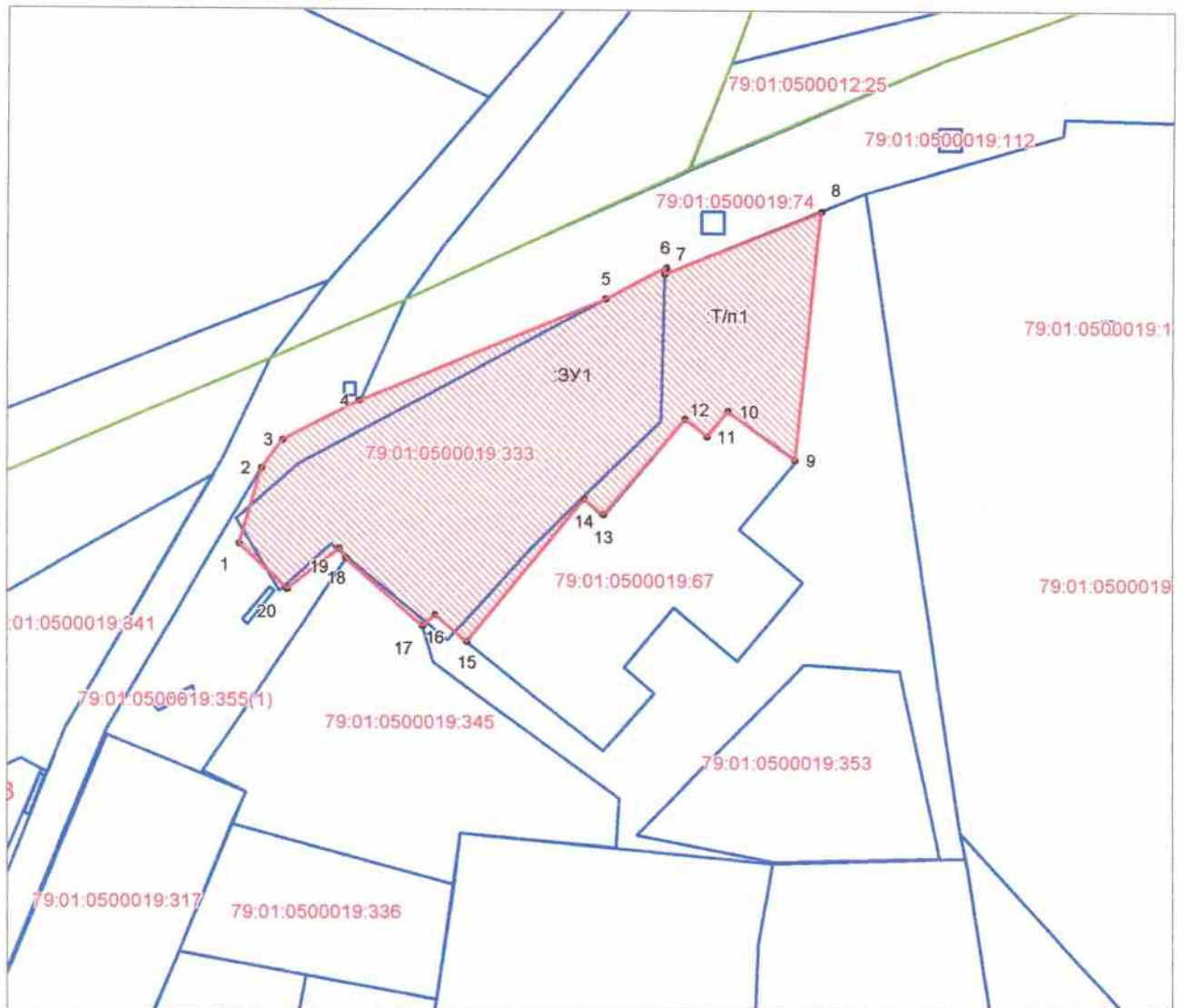
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1- 3086 кв.м.



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

79:xx:xxxxxxx Кадастровый квартал

79:xx:xxxxxxx:xx Кадастровый номер земельного участка (объекта недвижимости)

- Поворотная точка границ образуемого земельного участка

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №2

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1- 3086 кв.м.



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Граница кадастрового квартала
- Охранная зона инженерных коммуникаций

79:xx:xxxxxxx Кадастровый квартал

79:xx:xxxxxxx:xx Кадастровый номер земельного участка (объекта недвижимости)

- Поворотная точка границ образуемого земельного участка

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №3

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1- 3086 кв.м.



Масштаб 1:1000

- Границы образуемого земельного участка
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Граница кадастрового квартала
- Границы объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН

79:xx:xxxxxxx Кадастровый квартал

79:xx:xxxxxxx:xx Кадастровый номер земельного участка (объекта недвижимости)

- Поворотная точка границ образуемого земельного участка