



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.05.2024

№ 888

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 18.04.2024 № 6, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 18.04.2024 и письменного обращения от 11.03.2024 № 12 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200017:1830 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Озерная, земельный участок 43А».

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» 05 2024



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 02.05.2024 № 888

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200017:1830 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Озерная, земельный участок 43А»

г. Биробиджан  
2024



**ГЕЛИОС**  
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**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 79:01:0200017:1830 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, ул. Озерная, земельный участок 43А»

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан 2024 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	6
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:500)	11
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:500)	12
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:500)	13

## **1. Общие положения**

### **1.1. Введение**

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200017:1830 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Российская Федерация, Еврейская автономная область, городской округ "Город Биробиджан", город Биробиджан, ул. Озерная, земельный участок 43А, 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, ул. Озерная, земельный участок 43А.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0200017.

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**

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.

На часть формируемого земельного участка №79:01:0200017:1830/1 установлены ограничения (обременения) предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160. Зона с особыми условиями использования территории: реестровый номер 79:01-6.1803; «Охранная зона ВЛ-110кВ Т-137/138 "Биробиджан-ЧТФ"».

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 - 812 кв. м. Общая длина периметра – 121 м

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	5391451,13	5240548,57
2	5391461,9	5240556,44
3	5391459,55	5240559,88
4	5391462,04	5240561,58
5	5391465,99	5240564,28
6	5391447,09	5240594,13
7	5391429,52	5240578,54

### **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 79:01:0200017:1830 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом земельном участке расположен объект недвижимости (склад) с кадастровым номером 79:01:0200017:1887.

## **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  $-22,4^{\circ}\text{C}$ , 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.

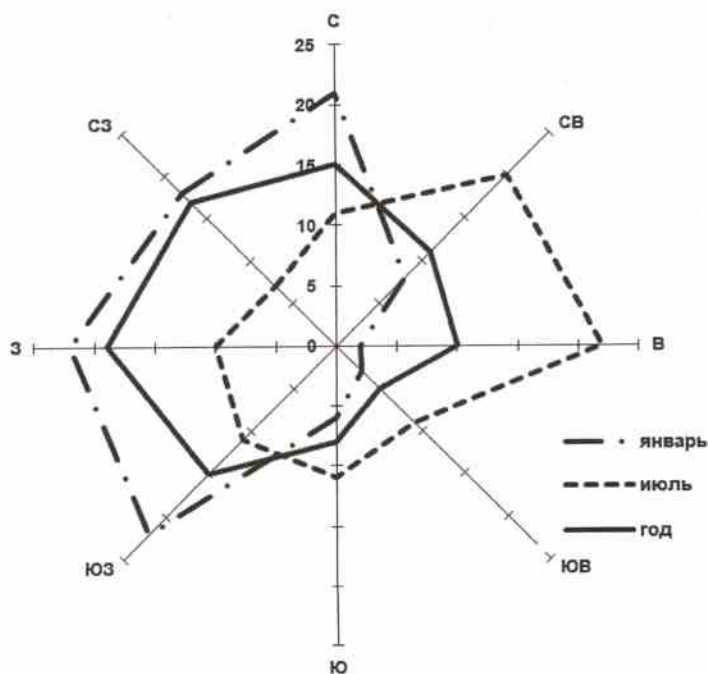
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус  $27^{\circ}$ ), самая высокая в июле (плюс  $23^{\circ}$ ), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы  $0$  град.  $\text{C}^{\circ}$ .

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  $4\text{ м/сек}$ ), наименьшие скорости ( $1,5-2\text{ м/сек}$ ) наблюдаются в январе. Повторяемость слабых скоростей ( $0-1\text{ м/сек}$ ) 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 79:01:0200017:1830 и прилегающей к нему территории. Данный земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования:

79:01:0200017:1830 – «Склады», земельный участок принадлежит на праве собственности Осипову Юрию Владимировичу (номер государственной регистрации 79:01:0200017:1830-79/009/2024-5 от 09.02.2024 г).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0200017:1830 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 812 кв. м., из которых:

- 752 кв.м. – земельный участок 79:01:0200017:1830;

- 60 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 расположен объект недвижимости (склад) с кадастровым номером 79:01:0200017:1887.

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-складских 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: 79:01:0200017:176, 79:01:0200017:46, 79:01:0200017:1816, 79:01:0200017:5.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0200017:1833, 79:01:0200017:16, 79:01:0200017:197.

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

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

- зона с реестровым номером 79:01-6.580 – «ВЛ-0,4кВ от ТП-170»;

- зона с реестровым номером 79:01-707 – «ЛЭП-0,4 кВ от ТП-170»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.1803 – «Санитарно-защитная зона СП «Биробиджанская ТЭЦ» филиала «Хабаровская генерация» АО «Дальневосточная генерирующая компания»»;

- зона с реестровым номером 79:01-6.1212 – «Публичный сервитут в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0000000:438, 79:01:0200016:575, 79:01:0200016:576, 79:01:0200016:598, 79:01:0200017:1478, 79:01:0200017:1517, 79:01:0200017:1520, 79:01:0200023:246, части земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с кадастровым номером 79:01:0000000:43 (79:01:0200017:31), частей земельных

участков с кадастровыми номерами 79:01:0200017:1507, 79:01:0200017:1809 и земель городского округа, находящихся в государственной неразграниченной собственности (ЛЭП-0,4 кВ от ТП-170)».

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

- зона с реестровым номером 79:01-6.133 – «Охранная зона ВЛ-110кВ Т-137/138 "Биробиджан-ЧТФ"».

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.

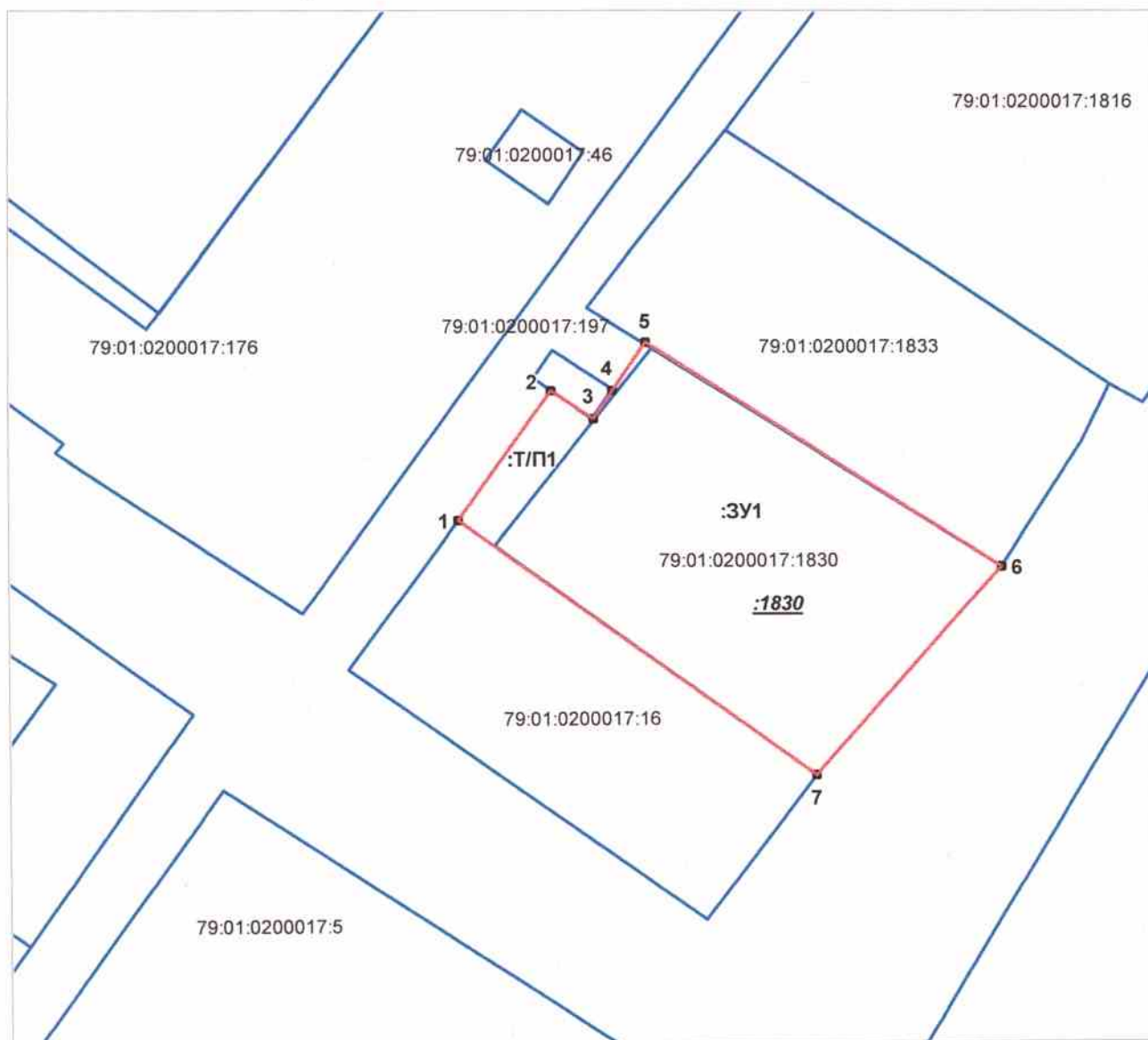
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка **812 кв.м.**



Масштаб 1:500

### 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 – ПКС-1

Площадь земельного участка **812 кв.м.**



Масштаб 1:500

### 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 – ПКС-1

Площадь земельного участка **812 кв.м.**



Масштаб 1:500

### 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   |
|  | Объект капитального строительства                          |