



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.06.2023

№ 1336

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 22.06.2023 № 8, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 22.06.2023 и письменного обращения от 16.05.2023 № 6 мэрия города

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500046:435 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресному ориентиру: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 98 м на юг от дома № 25 по ул. Лазо».

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  
«28» 06 2023



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН

постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области

от 28.06.2023 № 1336

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500046:435 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного адресному ориентиру: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, 98 м на юг от дома № 25 по ул. Лазо»

г. Биробиджан  
2023



**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 79:01:0500046:435 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, примерно в 98 м, по направлению на юг от дома №25 по ул. Лазо»

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	6
3	Природные условия на проектируемой территории	6
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1000)	10
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1000)	11
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1000)	12

## **1. Общие положения**

### **1.1. Введение**

Проект межевания территории подготовлен в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500046:435 и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, примерно в 98 м, по направлению на юг от дома №25 по ул. Лазо:

- 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, примерно в 98 м, по направлению на юг от дома №25 по ул. Лазо.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка – 79:01:0500046.

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

Координаты поворотных точек.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5388621,96	5239645,87
2	5388622,35	5239646,21
3	5388647,53	5239668,97
4	5388646,4	5239672,44
5	5388635,64	5239683,21
6	5388635,09	5239683,06
7	5388607,1	5239675,17
8	5388607,14	5239675,01
9	5388615	5239646
10	5388615,11	5239645,61

### **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 79:01:0500046:435 и земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На образуемом земельном участке нет объектов капитального строительства.

## **3. Природные условия на проектируемой территории**

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

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°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.

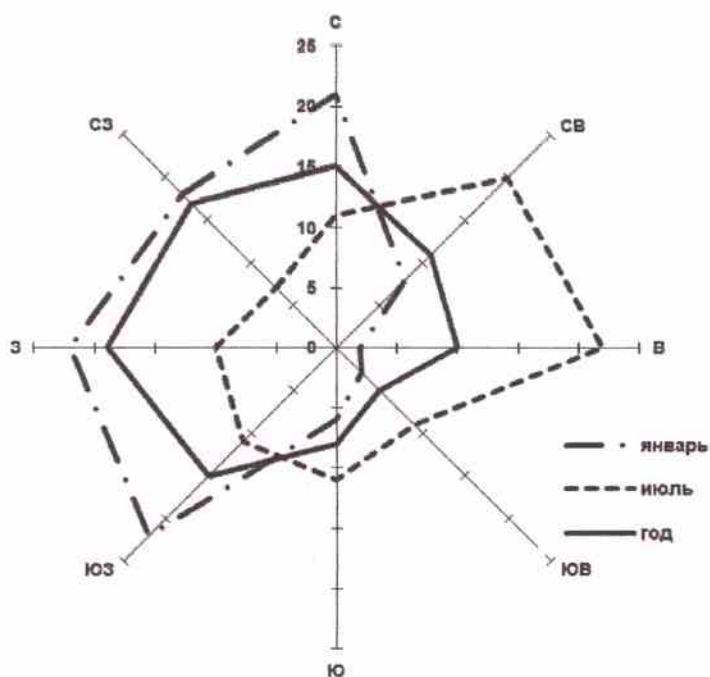
Самая низкая температура поверхности почвы наблюдается в январе (минус 27°), самая высокая в июле (плюс 23°), средняя многолетняя годовая температура поверхности почвы 0 град. С°.

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 0-1 м/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 среднеемесячное 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 среднеемесячная 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 79:01:0500046:435 и прилегающей к ним территории. Данный земельный участок имеет статус «учтенный», площадь – уточненная, вид разрешенного использования:

79:01:0500046:435 – «Для ведения личного подсобного хозяйства», земельный участок принадлежит на праве аренды Шеремею Андрею Владимировичу (номер государственной регистрации 79:01:0500046:435-79/009/2019-2 от 08.07.2013 г.).

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 79:01:0500046:435 и земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 912 кв. м., из которых:

-741 кв.м. – земельный участок 79:01:0500046:435;

-171 кв.м. – земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

Образуемый земельный участок с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На образуемом земельном участке нет объектов капитального строительства.

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 Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» — это зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В непосредственной близости от образуемого земельного участка расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500046:114, 79:01:0500046:782, 79:01:0500046:781.

Смежными земельными участками являются земельные участки с кадастровыми номерами: 79:01:0500046:501, 79:01:0500046:780, 79:01:0500046:767, 79:01:0500046:779.

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 79:01-6.614 – «ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-24»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.310 – «ВЛ-0,4 кВ от ТП-24»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.158 – «Охранная зона КЛ-6 кВ ТП 640 - ТП 641»;
- зона с реестровым номером 79:01-6.584 – «ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-501».

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

- зона с реестровым номером 79:01-6.614 – «ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-24».

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.

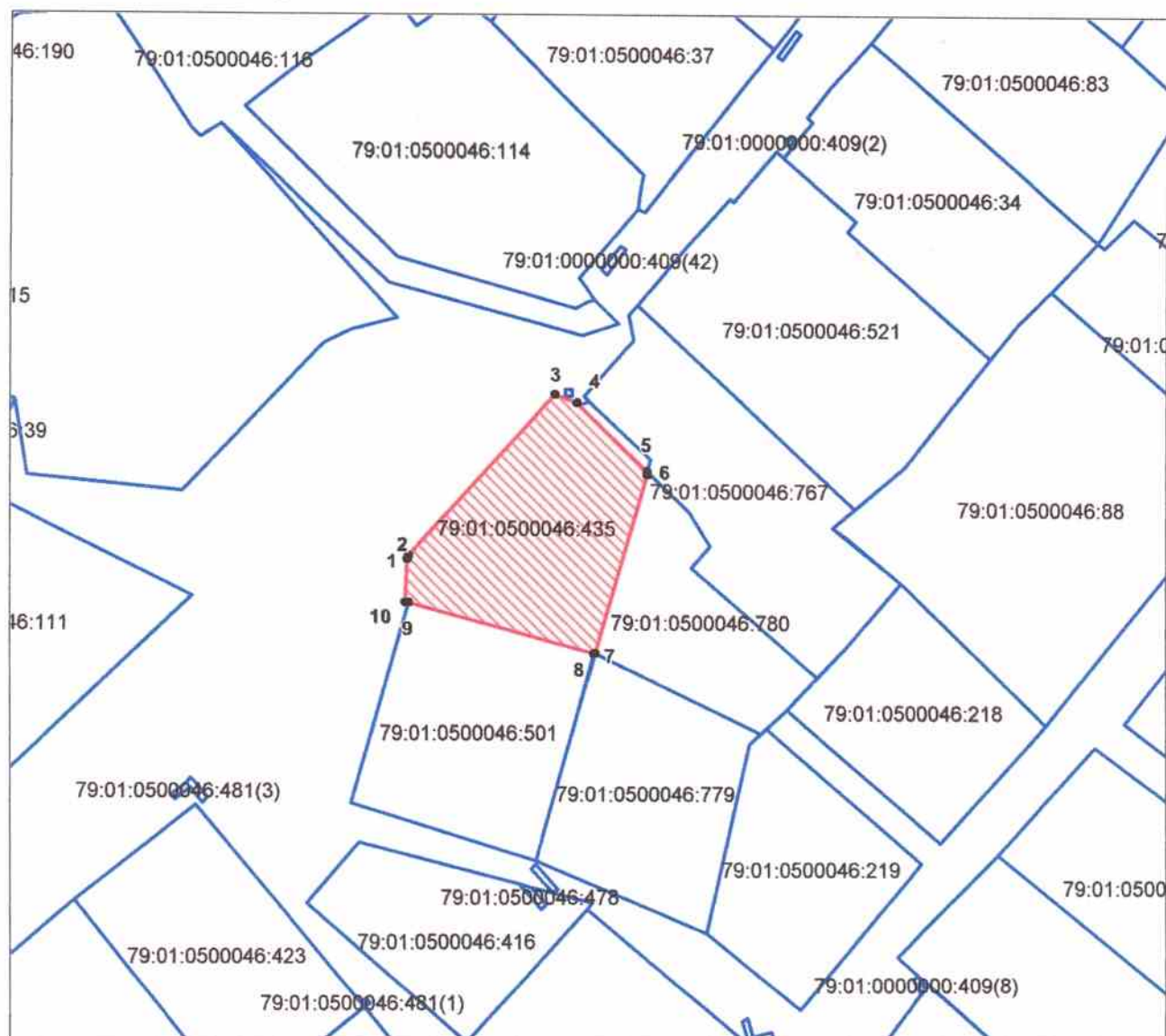
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №1

Территориальная зона – Ж-1

Площадь земельного участка 912 кв.м.



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,  
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0500046

Номер кадастрового квартала

• 1

Обозначение характерной точки  
границы земельного участка

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №2

Территориальная зона – Ж-1

Площадь земельного участка 912 кв.м.



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,  
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0500046

Номер кадастрового квартала

. 1

Обозначение характерной точки  
границы земельного участка



Граница охранных зон

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №3

Территориальная зона – Ж-1

Площадь земельного участка 912 кв.м.



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения



Образуемый земельный участок



Существующие границы земельных участков,  
по сведениям ЕГРН



Граница кадастрового квартала

79:01:0500046

Номер кадастрового квартала

. 1

Обозначение характерной точки  
границы земельного участка



Объект капитального строительства