



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.08.2023

№ 1749

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 10.08.2023 № 13, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 10.08.2023 и письменного обращения от 10.07.2023 № 11 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Инженерная, от пересечения с ул. 40 лет Победы от дома 78 до дома 32 и со стороны ул. Западная от дома 20 до дома 30».

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» св 2023



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением мэрии города  
муниципального образования  
«Город Биробиджан» Еврейской  
автономной области  
от 20.08.2023 № 1749

### Проект межевания территории

Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности для размещения линейного объекта:  
«Автомобильная дорога, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Инженерная, от пересечения с ул. 40 лет Победы от дома 78 до дома 32 и со стороны ул. Западная от дома 20 до дома 30»

г. Биробиджан  
2023



**ГЕЛИОС**  
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»**

679000, Еврейская АО, г. Биробиджан, Проспект 60 лет СССР, 26

Экз. № \_\_

**СРО № 7901003962-20230619-0720 от 19.06. 2023 г.**

**ЗАКАЗЧИК:** МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МЭРИИ ГОРОДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД БИРОБИДЖАН" ЕВРЕЙСКОЙ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ"

**Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Советская, от пересечения с ул. Инженерная, от пересечения с ул. 40 лет Победы от дома 78 до дома 32 и со стороны ул. Западная от дома 20 до дома 30»**

**Шифр 07.07.23 –ПМТ**

Директор

Исполнил



Е.В. Панова

И.С. Приставской

**г. Биробиджан 2023 г.**



## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Стр.
Текстовая часть		
1	Общие положения	4
2	Образование земельного участка	5
3	Природные условия на проектируемой территории	11
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:5500)	14
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:5500)	15
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:5500)	16

## **1. Общие положения**

### **1.1. Введение**

Проект межевания территории, подготовленный в целях формирования земельного участка для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Инженерная, от пересечения с ул. 40 лет Победы от дома 78 до дома 32 и со стороны ул. Западная от дома 20 до дома 30» из земель государственной (муниципальной) собственности выполнен согласно:

- Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельному кодексу Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. №221-ФЗ;

- Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. №218-ФЗ;

- Правилам 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 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, формируемый земельный участок находится в г. Биробиджан, Еврейской автономной области, по ул. Инженерная, от пересечения с ул. 40 лет Победы от дома 78 до дома 32 и со стороны ул. Западная от дома 20 до дома 30.

Автомобильная дорога, подлежащая межеванию, застроена с обеих сторон, преимущественно, одно-двухэтажными домами и предназначена для обеспечения жизнедеятельности населения города Биробиджана.

Проектируемая территория межевания, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, свободна от сформированных земельных участков. На испрашиваемом земельном участке планируется строительство сооружения (автомобильная дорога).

#### **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 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. Характеристики образуемого земельного участка**

Кадастровый квартал формируемого земельного участка –  
79:01:0200027, 79:01:0200028, 79:01:0200029.

Категория земель-«земли населенных пунктов».

Территориальная зона-Ж-1, Ж-3.

Формируемый земельный участок отнесен к территории общего пользования, на которой отсутствуют преобразуемые или изымаемые земельные участки.

## 2.2. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 - 6862 кв. м. Общая длина – 1830 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5392059,43	5238480,95
2	5392060,92	5238477,94
3	5392071,31	5238457,2
4	5392083,89	5238432,67
5	5392095,13	5238410,68
6	5392106,68	5238388,62
7	5392116,87	5238368,23
8	5392133,91	5238337,54
9	5392136,27	5238333,14
10	5392134,19	5238325,87
11	5392129,87	5238315,74
12	5392127,28	5238316,82
13	5392127,25	5238316,74
14	5392126,3	5238318,35
15	5392114,91	5238340,6
16	5392103,4	5238362,47
17	5392091,96	5238384,6
18	5392080,22	5238406,83
19	5392068,82	5238429,08
20	5392057,42	5238451,33
21	5392051	5238463
22	5392051,63	5238464,33
23	5392048,56	5238470,7
24	5392046,59	5238474,43
25	5392116,21	5238340,44
26	5392116,69	5238339,57
27	5392115,83	5238339,09
28	5392115,34	5238339,96
29	5392104,63	5238362,5
30	5392105,12	5238361,63
31	5392104,25	5238361,14
32	5392103,76	5238362,01



33	5392117,17	5238367,43
34	5392117,64	5238366,55
35	5392116,75	5238366,09
36	5392116,29	5238366,97
37	5392093,35	5238384,36
38	5392093,84	5238383,49
39	5392092,97	5238383
40	5392092,47	5238383,87
41	5392106,06	5238389,12
42	5392106,53	5238388,23
43	5392105,64	5238387,77
44	5392105,18	5238388,64
45	5392081,55	5238406,92
46	5392082,04	5238406,05
47	5392081,17	5238405,56
48	5392080,67	5238406,43
49	5392094,88	5238411,08
50	5392095,35	5238410,19
51	5392094,47	5238409,73
52	5392094	5238410,61
53	5392069,87	5238429,26
54	5392071,7	5238425,71
55	5392070,81	5238425,25
56	5392068,98	5238428,81
57	5392083,03	5238434,2
58	5392083,5	5238433,31
59	5392082,61	5238432,84
60	5392082,14	5238433,73
61	5392070,94	5238457,86
62	5392071,41	5238456,98
63	5392070,52	5238456,5
64	5392070,06	5238457,39
65	5392054,89	5238458,67
66	5392058,26	5238452,53
67	5392057,38	5238452,05
68	5392054,02	5238458,19
69	5391710,29	5239091,04
70	5391714,1	5239085,71
71	5391726,49	5239063,9
72	5391729,83	5239057,57
73	5391738,36	5239041,01
74	5391747,94	5239022,52
75	5391748,67	5239021,14
76	5391748,67	5239020,98
77	5391748,76	5239020,98
78	5391762,87	5238994,37
79	5391773,37	5238974,02
80	5391773,37	5238973,33
81	5391773,73	5238973,33
82	5391784,65	5238952,16
83	5391784,62	5238952,16
84	5391784,62	5238951,16
85	5391785,17	5238951,16
86	5391789	5238943,73

87	5391797,25	5238928,47
88	5391796,99	5238928,47
89	5391796,99	5238927,47
90	5391797,79	5238927,47
91	5391808,47	5238907,72
92	5391807,93	5238907,72
93	5391807,93	5238906,72
94	5391808,92	5238906,72
95	5391808,92	5238906,89
96	5391820,3	5238885,83
97	5391819,81	5238885,83
98	5391819,81	5238884,83
99	5391820,8	5238884,83
100	5391820,8	5238884,9
101	5391821,67	5238883,22
102	5391821,4	5238883,22
103	5391821,4	5238882,22
104	5391822,19	5238882,22
105	5391830,12	5238866,97
106	5391829,54	5238866,97
107	5391829,54	5238865,97
108	5391830,53	5238865,97
109	5391830,53	5238866,18
110	5391838,26	5238851,3
111	5391837,32	5238851,3
112	5391837,32	5238850,3
113	5391838,31	5238850,3
114	5391838,31	5238851,21
115	5391860,61	5238808,29
116	5391860,04	5238807,96
117	5391871,58	5238786,59
118	5391872,02	5238786,83
119	5391889,2	5238754,52
120	5391888,59	5238754,52
121	5391888,59	5238753,52
122	5391889,58	5238753,52
123	5391889,58	5238753,81
124	5391890,13	5238752,77
125	5391889,94	5238752,77
126	5391889,94	5238751,77
127	5391890,66	5238751,77
128	5391891,56	5238750,09
129	5391892,87	5238747,67
130	5391892,67	5238747,57
131	5391893,99	5238744,88
132	5391894,3	5238745,03
133	5391909,64	5238716,64
134	5391913,17	5238709,92
135	5391913,17	5238709,02
136	5391913,64	5238709,02
137	5391928,42	5238680,89
138	5391930,99	5238676,38
139	5391930,81	5238676,38
140	5391930,81	5238675,38

141	5391931,56	5238675,38
142	5391946,75	5238648,78
143	5391946,54	5238648,67
144	5391947,9	5238646
145	5391948,24	5238646,17
146	5391949,07	5238644,74
147	5391960,49	5238626,23
148	5391965,08	5238617,16
149	5391968,45	5238607,07
150	5391984,16	5238577,72
151	5391999,01	5238548,65
152	5392011,97	5238523,82
153	5392012,31	5238520,56
154	5392011,87	5238516,39
155	5392011,52	5238517,02
156	5392010,65	5238516,53
157	5392011,69	5238514,66
158	5392011,05	5238508,61
159	5392005,96	5238508,63
160	5392005,82	5238508,64
161	5392006,41	5238512,94
162	5392006,04	5238513,65
163	5392007,06	5238522,19
164	5392004,1	5238528,74
165	5392001,23	5238534,28
166	5392001,24	5238534,28
167	5392001,24	5238535,28
168	5392000,71	5238535,28
169	5392000,5	5238535,68
170	5391988,26	5238557,21
171	5391983,47	5238566,27
172	5391983,78	5238566,27
173	5391983,78	5238567,27
174	5391982,94	5238567,27
175	5391978,8	5238575,12
176	5391962,97	5238604,5
177	5391962,47	5238606
178	5391962,99	5238606,27
179	5391962,54	5238607,16
180	5391962,15	5238606,96
181	5391959,52	5238614,84
182	5391955,25	5238623,3
183	5391947,1	5238636,49
184	5391947,3	5238636,59
185	5391945,94	5238639,26
186	5391945,52	5238639,05
187	5391943,91	5238641,67
188	5391923,16	5238678
189	5391920,27	5238683,36
190	5391920,3	5238683,36
191	5391920,3	5238684,36
192	5391919,73	5238684,36
193	5391905,3	5238710,51
194	5391887,47	5238743,99



195	5391841,81	5238830,23
196	5391829,93	5238852,46
197	5391809,99	5238888,98
198	5391794,57	5238918,38
199	5391783,47	5238939,8
200	5391779,42	5238948,77
201	5391773,69	5238959,23
202	5391774,09	5238959,23
203	5391774,09	5238960,23
204	5391773,14	5238960,23
205	5391772,19	5238961,96
206	5391755,14	5238993,12
207	5391748,22	5239006,5
208	5391731,81	5239037,29
209	5391731,88	5239037,29
210	5391731,88	5239038,29
211	5391731,28	5239038,29
212	5391726,63	5239047,02
213	5391715,89	5239066,98
214	5391715,89	5239067,98
215	5391715,34	5239067,98
216	5391704,09	5239088,38
217	5391879,53	5238771,58
218	5391879,53	5238770,58
219	5391878,54	5238770,58
220	5391878,54	5238771,58
221	5391878,42	5238773,58
222	5391878,42	5238772,58
223	5391877,43	5238772,58
224	5391877,43	5238773,58
225	5391868,55	5238791,93
226	5391868,55	5238790,93
227	5391867,56	5238790,93
228	5391867,56	5238791,93
229	5391857,38	5238813,61
230	5391857,38	5238812,61
231	5391856,39	5238812,61
232	5391856,39	5238813,61
233	5391847,52	5238833,1
234	5391847,52	5238832,1
235	5391846,53	5238832,1
236	5391846,53	5238833,1
237	5391756,13	5238994,12
238	5391756,13	5238993,12
239	5391755,14	5238993,12
240	5391755,14	5238994,12
241	5391738,13	5239041,37
242	5391738,53	5239040,46
243	5391737,62	5239040,06
244	5391737,22	5239040,97
245	5391728,57	5239059,87
246	5391729,02	5239058,98
247	5391728,14	5239058,54
248	5391727,68	5239059,42

249	5391727,5	5239061,86
250	5391727,9	5239060,94
251	5391726,98	5239060,55
252	5391726,59	5239061,47

### **2.3. 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.

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

Согласно СП 34.13330.2012 Автомобильная дорога, район располагается во II дорожно-климатической зоне, где развиты преимущественно первый и второй типы местности по характеру и степени увлажнения.

Согласно инженерно-геологическому районированию участок работ представляет собой низменную аккумулятивную равнину на второй и третьей надпойменных террасах р. Б. Бира.

Согласно ОДН 218.1.021-2003 сейсмичность района принимается по карте А (ОСР-97) и относится к 7-бальной зоне.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов под оголенной поверхностью по данным метеостанции, расположенной в г. Биробиджане, составляет:

- для суглинков и глин – 2,04 м;
- для супесей, песков мелких и пылеватых – 2,48 м;
- для песков средних и гравелистых – 2,66 м;
- для крупнообломочных грунтов – 3,01 м.

По условиям формирования, залегания и циркуляции в пределах изученной толщи 5 выделяются следующие типы подземных вод:

- порово-пластовые грунтовые воды рыхлых осадочных отложений;
- трещинные воды меловых скальных пород и продуктов их выветривания;
- верховодка.

Основным водотоком в районе земельного участка является р. Б. Бира.

Главной фазой водного режима реки Б. Бира являются дождевые паводки, наблюдающиеся в летнее - осенний период года. Паводками на р. Б. Бира рассматриваемый земельный участок не затапливается.

### **4. Пояснительная записка**

Подготовка проекта межевания осуществляется:

- в целях формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности;



Площадь образуемого земельного участка:

- :ЗУ 1 – 6862 кв. м.

Формируемый земельный участок с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

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, формируемый 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; также 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.

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

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.284;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.21;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.382;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.728.

В непосредственной близости от формируемого земельного участка расположены:

- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1546;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.639;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.1012;

- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1204;

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.1153;

- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1547;



- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1279;
- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.644;

- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1269.

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

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 формируемого земельного участка, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии 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 ЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №1




Территориальная зона – Ж-1, Ж-3

Площадь земельного участка - 6862 кв. м.



Масштаб 1:5500

### 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

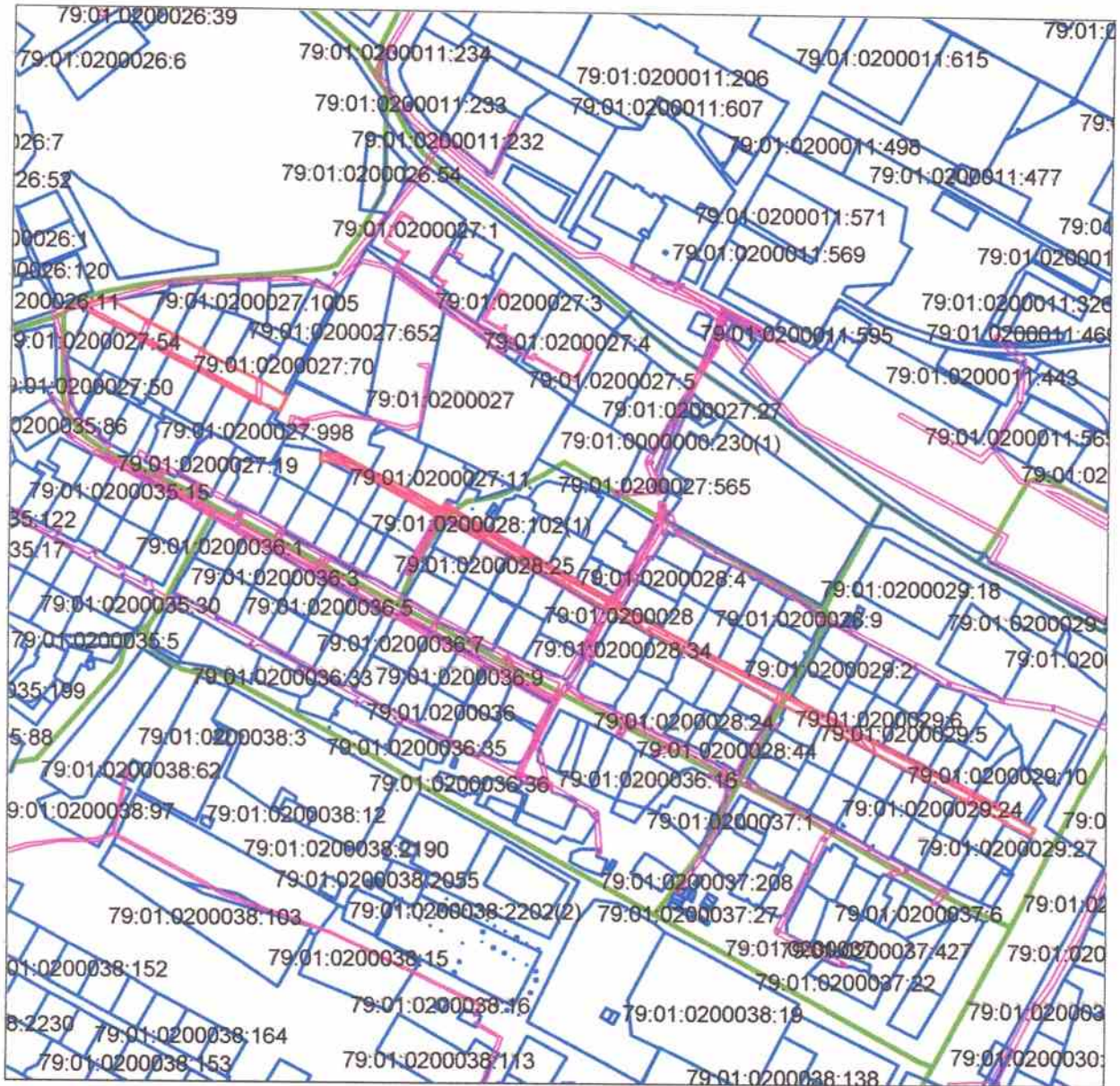


# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории №2





Территориальная зона – Ж-1, Ж-3

Площадь земельного участка - 6862 кв. м.



Масштаб 1:5500

### 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-1, Ж-3

Площадь земельного участка - 6862 кв. м.



Масштаб 1:5500

## 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