



Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.02.2024

№ 285

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 01.04.2022 № 581 «О внесении изменений в административный регламент 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», утвержденный постановлением мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 04.04.2018 № 745», на основании протокола комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 15.02.2024 № 1, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 15.02.2024 и письменного обращения от 19.01.2024 № 4 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: Еврейская автономная

область, г. Биробиджан, ул. Охотская».

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
«22» 02 2024



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН

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

от 22.02.2024 № 285

Проект межевания территории

Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной
(муниципальной) собственности для размещения линейного объекта:
«Автомобильная дорога, расположенная по адресу: Еврейская автономная
область, г. Биробиджан, ул. Охотская»



ГЕЛИОС
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»**

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

СРО № 1727 от 20.08. 2010 г.

Экз. № __

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

**Проект межевания территории
для размещения линейного объекта: «Автомобильная дорога, расположенная по
адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Охотская»**

Шифр 15.7 –ПМТ

Директор

Исполнил



Е.В. Панова

И.С. Приставской

г. Биробиджан 2024 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	7
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:4000)	10
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:4000)	11
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:4000)	12

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. Охотская» 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, ул. Охотская.

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 –79:01:0200010.
Категория земель-«земли населенных пунктов».

Территориальная зона-Ж-1.

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

2.2. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 – 4665 кв. м. Общая длина – 1632 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	5393089,58	5238721,18
2	5393090,96	5238715,34
3	5393004,08	5238694,68
4	5392981,49	5238691,27
5	5392944,14	5238677,9
6	5392856,63	5238655,19
7	5392818,15	5238647,18
8	5392786,29	5238644,77
9	5392782,95	5238642,59
10	5392758,53	5238617,67
11	5392696,7	5238546,69
12	5392637,54	5238479,54
13	5392659,9	5238457,85
14	5392668,74	5238449,99
15	5392668,85	5238449,91
16	5392668,49	5238449,49
17	5392670,76	5238447,54
18	5392671,23	5238448,07
19	5392683,12	5238438,88
20	5392686,37	5238436,38
21	5392699,92	5238434,91
22	5392707,07	5238442,16
23	5392709,2	5238442,72
24	5392715,72	5238449,85
25	5392721,58	5238457,73
26	5392728,61	5238467,19
27	5392731,53	5238464,51
28	5392732,55	5238463,53
29	5392719,98	5238449,05
30	5392700,91	5238429,73
31	5392683,95	5238431,78
32	5392665,95	5238446,17

33	5392658,11	5238453,12
34	5392633,87	5238475,41
35	5392622,98	5238463,24
36	5392618,13	5238457,8
37	5392542,87	5238370,36
38	5392537,17	5238372,82
39	5392631,62	5238481,88
40	5392692,19	5238550,64
41	5392754,12	5238621,75
42	5392779,13	5238647,25
43	5392784,3	5238650,63
44	5392817,27	5238653,13
45	5392855,16	5238661,17
46	5392942,39	5238683,64
47	5392980,02	5238697,12
48	5393002,94	5238700,58

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 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. Икура, левый приток реки Б. Бира.

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

4. Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания осуществляется:

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

Площадь образуемого земельного участка:

- :ЗУ1 – 4665 кв. м.

Формируемый земельный участок 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 индивидуальной жилой застройки с участками» - это зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.639;
- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.712;
- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.52;
- охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.324;

- охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.154.

В непосредственной близости от формируемого земельного участка расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- зона публичного сервитута с реестровым номером 79:01-6.1477;

- охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.787;

- охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.28;

- охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 79:01-6.398.

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-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 формируемого земельного участка, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии и определен кадастровый квартал.

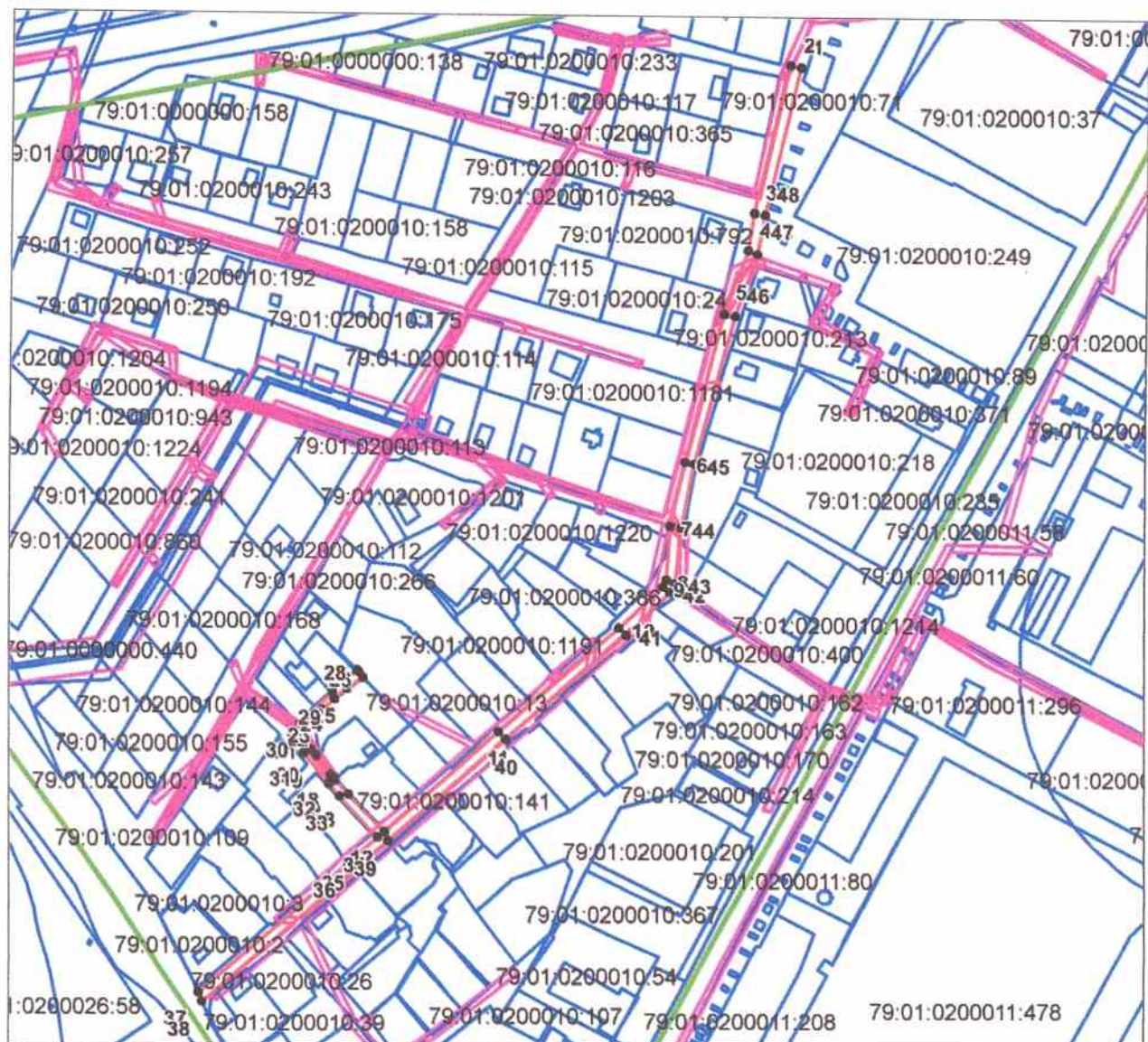
Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №2





Территориальная зона – Ж-1

Площадь земельного участка - 4665 кв. м.



Масштаб 1:4000

Условные обозначения

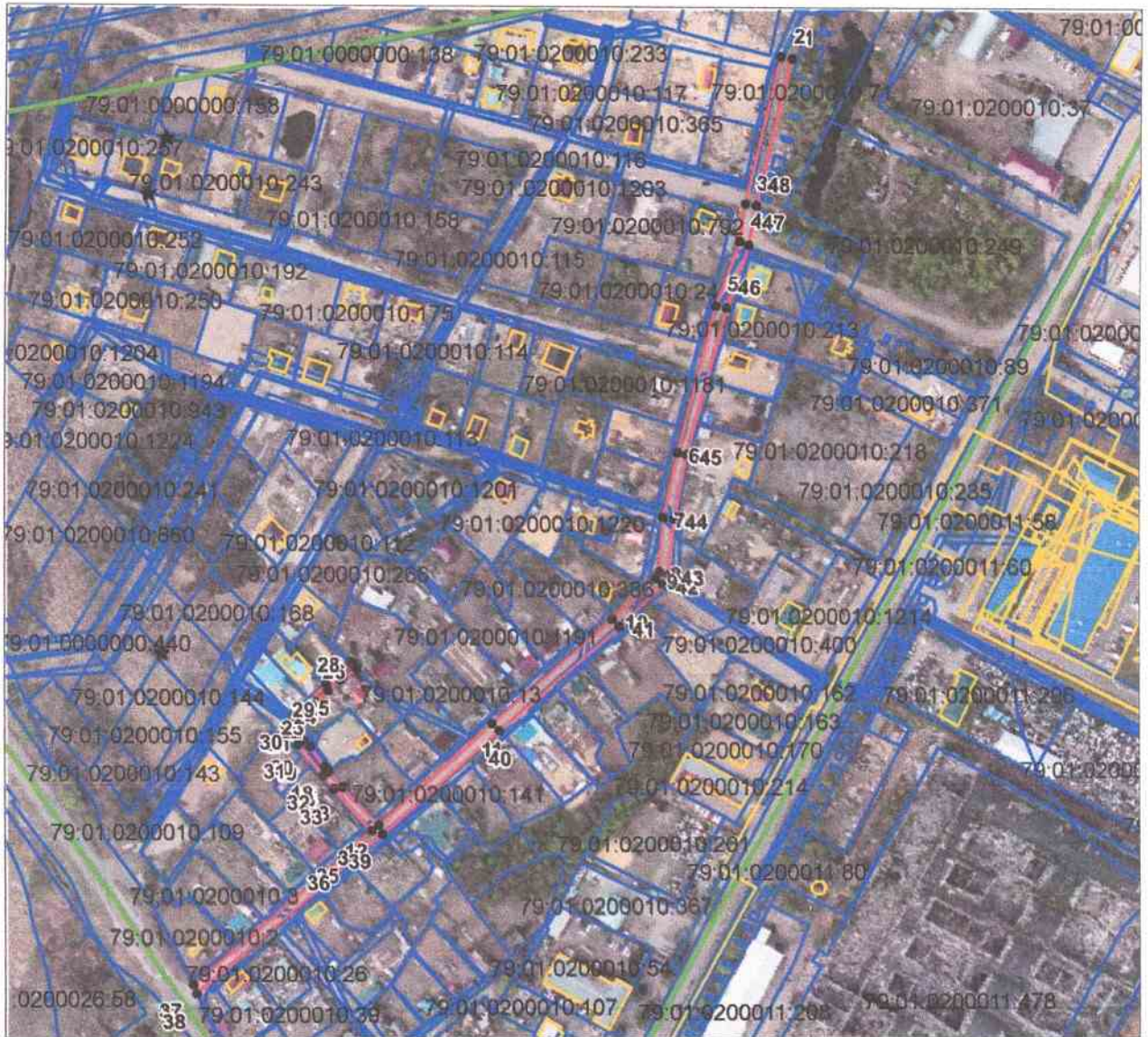
-  Образуемый земельный участок
-  Существующие границы земельных участков, по сведениям ЕГРН
-  Граница кадастрового квартала
- 79:01:0100001** Номер кадастрового квартала
- . 1** Обозначение характерной точки границы земельного участка
-  Граница охранных зон

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории №3





Территориальная зона – Ж-1

Площадь земельного участка - 4665 кв. м.



Масштаб 1:4000

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