



Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.06.2022

№ 1095

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 12.05.2022 № 9, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 12.05.2022 и письменного обращения от 05.03.2022 № 3 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная дорога ул. Центральная, ориентиры протяженности: от строения с адресным ориентиром дом № 3 по ул. Центральная до начала строения с адресным ориентиром дом № 36 по ул. Центральная-530 м; расположение моста по ул. Центральная через

р. Икура-503 м от дома № 3 по ул. Центральная».

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
«06» 06 2022



М.А. Семёнов

УТВЕРЖДЕН

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

от 06.06.2022 № 1095

Проект межевания территории

«Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная дорога ул. Центральная, ориентиры протяженности: от строения с адресным ориентиром дом № 3 по ул. Центральная до начала строения с адресным ориентиром дом № 36 по ул. Центральная-530 м; расположение моста по ул. Центральная через р. Икура-503 м от дома № 3 по ул. Центральная»



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕЛИОС»**

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

Экз. № ___

**ЗАКАЗЧИК: МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «УПРАВЛЕНИЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МЭРИИ ГОРОДА»
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД БИРОБИДЖАН» ЕВРЕЙСКОЙ
АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ**

Проект межевания территории

**Образование земельного участка из земель, находящихся в
государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная
дорога ул. Центральная, ориентиры протяженности: от строения с
адресным ориентиром дом № 3 по ул. Центральная до начала
строения с адресным ориентиром дом № 36 по ул. Центральная-530 м;
расположение моста по ул. Центральная через р. Икура-503 м от дома
№ 3 по ул. Центральная»**

Шифр 16.02.2021.3-ПМТ

Директор



Е.В. Панова

г. Биробиджан
2022 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	7
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1 000)	12
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1 000)	13
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:1 000)	14

1. Общие положения

1.1. Введение

Проект межевания территории, подготовленный в целях формирования земельного участка «Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная дорога ул. Центральная, ориентиры протяженности: от строения с адресным ориентиром дом № 3 по ул. Центральная до начала строения с адресным ориентиром дом № 36 по ул. Центральная-530 м; расположение моста по ул. Центральная через р. Икура-503 м от дома № 3 по ул. Центральная» из земель государственной (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;

-Муниципального контракта № 16 от 16.02.2021 г.

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 северо-западной части г. Биробиджан Еврейской автономной области.

Территория, подлежащая межеванию, застроена 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

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

Кадастровые кварталы, в которых расположен формируемый земельный участок –79:01:0100008, 79:01:0100009, 79:01:0100010, 79:01:0100011, 79:01:0100012, 79:01:0100013, 79:01:0100014, 79:01:0100015.

Категория земель-«земли населенных пунктов».

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

2.2. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 - 3477 кв. м. Общая длина периметра– 1041,5 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1(1)		
1	5392071.63	5241466.85
2	5392095.12	5241481.25
3	5392091.28	5241487.10
4	5392068.38	5241473.07
5	5392053.56	5241465.71
6	5392035.97	5241462.12
7	5392025.76	5241461.06
8	5391992.99	5241462.95
9	5391992.92	5241462.47
10	5391982.47	5241463.30
11	5391982.46	5241463.55
12	5391980.56	5241463.66
13	5391980.59	5241463.09
14	5391980.77	5241460.91
15	5391975.01	5241460.96
16	5391974.96	5241463.98
17	5391951.32	5241465.35
18	5391874.46	5241468.63
19	5391848.28	5241470.51
20	5391800.42	5241473.67
21	5391793.67	5241474.15
22	5391770.55	5241475.90
23	5391717.86	5241479.43
24	5391666.52	5241481.73
25	5391621.96	5241483.83
26	5391621.60	5241477.25
27	5391666.16	5241474.74
28	5391717.47	5241472.44
29	5391770.05	5241468.92
30	5391793.17	5241467.17
31	5391799.94	5241466.69
32	5391847.79	5241463.53
33	5391874.06	5241461.63
34	5391950.96	5241458.36
35	5392025.92	5241454.04
36	5392037.11	5241455.19
37	5392053.50	5241458.94
1	5392071.63	5241466.85
:ЗУ1(2)		
38	5392129.07	5241506.57

39	5392129.50	5241515.84
40	5392108.15	5241498.92
41	5392112.34	5241493.31
38	5392129.07	5241506.57

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 34.13330.2021 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.

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 затопливается.

4. Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания осуществляется:

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

Площадь образуемого многоконтурного земельного участка :ЗУ1 – 3477 кв. м.

Формируемый земельный участок расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

Смежными земельными участками являются земельные участки:

- с кадастровым номером 79:01:0100015:24 (79:01:0000000:18), расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, северо-западной части города Биробиджана; (разрешенное использование – «для эксплуатации и содержания золотопроводов и насосной золоотвала»);

- с кадастровым номером 79:01:0100008:22, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Совхозная, д. 14; (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100008:23, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 7; (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100008:24, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 5; (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100008:25, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 3; (разрешенное использование – «размещение индивидуального жилого дома»);

- с кадастровым номером 79:01:0100009:47, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Хинганская, д. 17 (разрешенное использование – «для ведения личного подсобного хозяйства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:1, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Хинганская, д. 14 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:10, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Хинганская, д. 14 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:21, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Суворова, д. 13 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:22, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 26 (разрешенное использование – «под жилую застройку индивидуальную»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:23, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Суворова, д. 15 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:29, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 26 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации источников нецентрализованного водоснабжения»);

-с кадастровым номером 79:01:0100010:36, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 8 м на север от дома по ул. Хинганская, д. 21 (разрешенное использование – «для строительства индивидуального жилого дома»);

- с кадастровым номером 79:01:0100010:38, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 3 м на запад от дома по ул. Хинганская, д. 21 (разрешенное использование – «для строительства индивидуального жилого дома»);

- с кадастровым номером 79:01:0100011:7, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Суворова, д. 14 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100011:9, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 23 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100011:16, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 20 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100011:17, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 18 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100012:8, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 16 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100012:20, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 17 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100012:21, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 12 (разрешенное использование – «для строительства индивидуального жилого дома»);

-с кадастровым номером 79:01:0100012:35, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 19 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100013:8, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 15 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100013:9, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 13 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100013:10, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 10 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек и ведения личного подсобного хозяйства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100013:22, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Совхозная, д. 11 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100013:23, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 8 (разрешенное использование – «размещение (реконструкция) индивидуального жилого дома»);

-с кадастровым номером 79:01:0100014:1, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Совхозная, д. 16 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100014:9, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 4 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100014:10, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 2 (разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100014:11, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 2а (разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100014:16, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Центральная, д. 4 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации источников нецентрализованного водоснабжения»).

На формируемом земельном участке отсутствуют объекты 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;

- геодезической съемки испрашиваемой территории;

- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

Формируемый земельный участок пересекается с зонами с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от ТП-119 с реестровым номером 79:01-6.583;

- Охранная зона инженерных коммуникаций ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-119 с реестровым номером 79:01-6.649;

- Прибрежная защитная полоса р. Икура в г. Биробиджан в Еврейской автономной области с реестровым номером 79:01-6.412;

- Водоохранная зона р. Икура в г. Биробиджан Еврейской автономной области с реестровым номером 79:01-6.317.

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

Формируемый земельный участок пересекает объект капитального строительства:

- сооружение «автомобильная дорога» с кадастровым номером 79:01:0000000:516, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Совхозная, от д. 28 до пересечения с ул. Черноморской;

- сооружение «автомобильная дорога» с кадастровым номером 79:01:0000000:518, расположенная по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Хинганская, от д. 21 до пересечения с ул. Черноморской (чертеж № 3).

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены в графической части проекта, на чертежах межевания территории № 1, № 2.

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 территории и определены кадастровые кварталы.

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