



Муниципальное образование  
«Город Биробиджан»  
Еврейской автономной области

## МЭРИЯ ГОРОДА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.06.2022

№ 1096

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 № 4 мэрия города

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная дорога ул. Белорусская, ориентиры протяженности: от пересечения с ул. Смидовичская до начала строения с адресным ориентиром дом № 11 по ул. Белорусская – 750 м; расположение моста по ул. Белорусская через р. Икура – 348 м от

пересечения с ул. Смидовичская».

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 № 1096

### Проект межевания территории

«Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности «Автомобильная дорога ул. Белорусская, ориентиры протяженности: от пересечения с ул. Смидовичская до начала строения с адресным ориентиром дом № 11 по ул. Белорусская – 750 м; расположение моста по ул. Белорусская через р. Икура – 348 м от пересечения с ул. Смидовичская»



**ГЕЛИОС**  
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

**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. Белорусская, ориентиры протяженности: от пересечения с  
ул. Смидовичская до начала строения с адресным ориентиром, дом №  
11 по ул. Белорусская-750 м; расположение моста по ул. Белорусская  
через р. Икура-348 м от пересечения с ул. Смидовичская»**

**Шифр 16.02.2021.1–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	8
4	Пояснительная записка	8
Графическая часть		
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаб 1:1 000)	11
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаб 1:1 000)	12
7	Чертеж межевания территории №3 (масштаб 1:2 000)	13



## **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. Белорусская, ориентиры протяженности: от пересечения с ул. Смидовичская до начала строения с адресным ориентиром, дом № 11 по ул. Белорусская-750 м; расположение моста по ул. Белорусская через р. Икура-348 м от пересечения с ул. Смидовичская» 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-восточной 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 –79:01:0100058, 79:01:0100060, 79:01:0100061, 79:01:0100066.

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 :ЗУ - 5158 кв. м. Общая длина периметра– 1504,53 м

Координаты поворотных точек

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1(1)		
1	5388293.86	5245735.29
2	5388320.89	5245764.28
3	5388338.81	5245787.39
4	5388377.17	5245830.92
5	5388382.67	5245838.30
6	5388395.21	5245857.62
7	5388400.56	5245867.67
8	5388409.22	5245889.44
9	5388416.77	5245912.83
10	5388416.94	5245913.47
11	5388410.16	5245915.20
12	5388410.06	5245914.82
13	5388402.63	5245891.82
14	5388394.20	5245870.62
15	5388389.18	5245861.17
16	5388378.96	5245845.45
17	5388379.43	5245845.00
18	5388376.82	5245842.16
19	5388371.72	5245835.33
20	5388333.41	5245791.85
21	5388315.56	5245768.82
22	5388288.74	5245740.05
23	5388239.68	5245687.25
24	5388216.44	5245663.06
25	5388203.58	5245650.61
26	5388208.45	5245645.58
27	5388221.40	5245658.12
28	5388244.77	5245682.45
1	5388293.86	5245735.29
:ЗУ1(2)		
29	5388420.09	5245925.05
30	5388436.42	5245991.59
31	5388455.04	5246073.32
32	5388464.88	5246121.95
33	5388470.32	5246150.56
34	5388477.33	5246188.04
35	5388479.07	5246200.04
36	5388485.05	5246229.81
37	5388495.89	5246249.93
38	5388504.30	5246265.04
39	5388511.74	5246279.20



40	5388514.94	5246284.62
41	5388517.63	5246287.59
42	5388522.38	5246291.46
43	5388529.30	5246296.04
44	5388530.76	5246297.04
45	5388526.83	5246302.83
46	5388525.40	5246301.86
47	5388518.22	5246297.10
48	5388513.35	5246293.13
49	5388504.18	5246279.86
50	5388498.14	5246268.37
51	5388489.75	5246253.29
52	5388478.39	5246232.21
53	5388472.17	5246201.24
54	5388470.42	5246189.18
55	5388463.44	5246151.86
56	5388458.00	5246123.30
57	5388448.19	5246074.79
58	5388429.60	5245993.20
59	5388413.30	5245926.78
29	5388420.09	5245925.05

### **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 :ЗУ – 5158 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 79:01:0100060:38, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Смидовичская, д. 25; (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100060:33, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пер. Енисейский, д. 1 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

- с кадастровым номером 79:01:0100060:28, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 10 (разрешенное использование – «под жилую застройку индивидуальную»);

- с кадастровым номером 79:01:0100060:23, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 10 (разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства»);

- с кадастровым номером 79:01:0100060:22, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 10 (разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100060:16, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 9 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100060:54, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, 14 м на северо-запад от дома № 16 по ул. Белорусская, (разрешенное использование – «для строительства индивидуального жилого дома»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:3, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Смидовичская, д. 27, (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:5, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 4, (разрешенное использование – «для



содержания и эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:15, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 4, (разрешенное использование – «размещение индивидуального жилого дома»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:16, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 16, (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:202, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 12, (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек»);

-с кадастровым номером 79:01:0100061:203, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Литовская, д. 11, (разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100066:8, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пер. Пограничный (разрешенное использование – «для сенокошения»);

-с кадастровым номером 79:01:0100066:9, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пер. Пограничный (разрешенное использование – «для сенокошения»);

-с кадастровым номером 79:01:0100066:50, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 15 (разрешенное использование – «для ведения личного подсобного хозяйства»);

-с кадастровым номером 79:01:0100066:54, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 26 (разрешенное использование – «для содержания и эксплуатации асфальтового завода»);

-с кадастровым номером 79:01:0100066:187, расположенный по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Белорусская, д. 11 (разрешенное использование – «сельскохозяйственное использование»);

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 Т96 Ф-1 от оп 96-1-00/18 до оп 96-1-06/14 с реестровым номером 79:01-6.316;

- Охранная зона инженерных коммуникаций ЛЭП-0,4 кВ от КТПН-96 с реестровым номером 79:01-6.638;



- 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.

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 территорий, красные линии 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.