Муниципальное образование
«Город Биробиджан»
Еврейской автономной области

МЭРИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.10.2026 № 918

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 08.10.2026 № 16, заключения комиссии по организации и проведению публичных слушаний в муниципальном образовании «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 08.10.2026 и письменного обращения от 01.09.2026 № 21 мэрия города

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории «Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500017:4, 79:01:0500017:220 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 19».

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 А.А. Кузьмин

«28» 10 2026

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской
автономной области
от 28.10.2026 № 918

Проект межевания территории

«Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500017:4, 79:01:0500017:220 и земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 19»

г. Биробиджан
2026

Общество с ограниченной ответственностью
«БИРЗЕМПРОЕКТ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500017:4, 79:01:0500017:220 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенного по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 19

Генеральный директор: Бакунина Т.С.

Кадастровый инженер: Цуканова К.С.

г. Биробиджан
2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	стр.
	Текстовая часть	
1	Общие положения	3
2	Образование земельного участка	4
3	Природные условия на проектируемой территории	5
4	Пояснительная записка	7
	Графическая часть	
5	Чертеж межевания территории №1 (масштаба 1:2000)	10
6	Чертеж межевания территории №2 (масштаба 1:2000)	11

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Введение

Основанием для разработки проекта межевания территории (далее - проект), являются:

- Договор подряда на производство кадастровых работ, заключенный между ООО «Бирземпроект» и Мамедовым Х.А.о.

- Постановление мэрии города от 25.12.2024 № 1661 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: г. Биробиджан, ул. Карла Маркса, д. 19».

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Генеральный план г. Биробиджана ЕАО;

- Решение городской Думы муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 858 от 09.12.2008 "Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО";

- Решение городской Думы муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО № 938 от 25.04.2013 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Биробиджан" ЕАО".

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 образуемых 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.

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка приведены в геодезической системе координат СК-63, используемой на территории Еврейской автономной области.

1.4. Структура территории

В административном отношении, участок, формируемый путем перераспределения находится в городе Биробиджане Еврейской автономной области.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка - 79:01:0500017.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Территориальная зона – ПКС-1 - Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса.

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 09.12.2008 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 элементы канализационного и водопроводного хозяйства.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ формируемого участка, публичные сервитуты не установлены. Обременения в границах межевания территории обусловлены охранными зонами инженерных коммуникаций (объектов электросетевого хозяйства). 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 - 11327 кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5389114.82	5239245.66
н2	5389061.54	5239281.65
н3	5389072.77	5239308.91
н4	5389057.63	5239315.51
н5	5389046.00	5239288.23

н6	5389041.12	5239267.39
н7	5389027.86	5239237.46
н8	5389024.92	5239230.87
н9	5389014.26	5239235.56
н10	5389012.59	5239232.57
н11	5389067.33	5239205.33
н12	5389066.62	5239204.08
н13	5389100.95	5239187.40
н14	5389124.20	5239177.00
н15	5389125.72	5239176.53
н16	5389129.69	5239175.64
н17	5389150.66	5239177.64
н18	5389168.74	5239193.01
н19	5389178.46	5239215.75
н20	5389178.70	5239235.07
н21	5389181.94	5239264.51
н22	5389151.26	5239278.80
н23	5389142.90	5239261.27
н24	5389124.82	5239263.64
н25	5389121.31	5239254.45
н26	5389129.61	5239250.23
н27	5389125.10	5239240.56
н1	5389114.82	5239245.66

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.

3. Природные условия на проектируемой территории

Район города Биробиджана относится к континентальному муссонному климату с очень сухой морозной зимой и относительно влажным тёплым летом.

Зимой в данный район поступает сухой, сильно охлаждённый континентальный воздух. В течение более пяти месяцев стоит ясная морозная погода со слабыми ветрами. Средняя температура самого холодного месяца января равна -24,6°С. Абсолютный максимум равен -49°С.

Летний муссон характеризуется усилением циклонической деятельности. С океана поступают тёплые и влажные воздушные массы. В июле среднемесячная температура воздуха составляет +20,3°С, абсолютный максимум равен +40°С.

Рассматриваемая территория относится к зоне избыточного увлажнения. За год в среднем выпадает 761мм осадков, из которых 92% приходится на тёплый период. Максимальное количество осадков выпадает в июле (173мм). Среднесуточный максимум выпадающих осадков составляет 57м, а наблюдённый – 107 мм, что соответствует двухпроцентной обеспеченности.

Снежный покров устанавливается в середине ноября и сходит в середине апреля, достигая в среднем за зиму высоты 35см.

Относительная влажность воздуха имеет чётко выраженный годовой ход с максимумом в летний период (июль, август – 84%). Минимальная относительная влажность наблюдается весной (апрель – 66%).

Режим ветра обусловлен муссонной циркуляцией, на которую накладывается долинный эффект. В холодное время преобладают ветры западного направления. В летние месяцы увеличивается повторяемость ветров восточной четверти.

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Январь	21	8	2	3	6	22	22	18
Июль	11	20	22	9	11	11	10	7
год	15	11	10	5	8	15	19	17

В годовом ходе средняя максимальная скорость ветра наблюдается в апреле-мае (около 4м/сек). В зимний период наблюдаются наименьшие скорости 1,5-2м/сек. Велика повторяемость слабых скоростей 0-1м/сек. Часты застои воздуха.

В среднем за год отмечается 24 дня с сильным ветром (более 15 м/сек). Эти ветры наблюдаются в тёплый период.

К неблагоприятным метеорологическим явлениям относятся, довольно часто повторяющиеся здесь туманы. В течение года отмечается 23 дня с туманом.

В зимний период отмечается 15-20 дней с особо суровыми биоклиматическими условиями.

С мая по август отмечается 30-40 дней, когда температура воздуха поднимается выше 30°С в сочетании с большой относительной влажностью создаются условия для перегрева организма.

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 0-1м/сек – 20-40%;

застои воздуха – 8-18%

Наиболее неблагоприятные условия для рассеивания примесей в атмосфере наблюдаются зимой, когда отмечается наибольшая повторяемость приземных инверсий и застоев воздуха.

Город относится к строительно-климатическому району I В. Расчётная температура для проектирования отопления равна -33°С.

Максимальная глубина промерзания почвы к концу зимы составляет 250-300см.

Микроклиматическая характеристика.

Вследствие сложной орографии на рассматриваемой территории наблюдается неоднородность метеорологического режима.

В результате длительного выхолаживания в понижениях рельефа и, особенно в котловинах, наблюдаются более низкие температуры (перепад может достигать 10 и более градусов), увеличивается интенсивность инверсий, что обусловливает высокий потенциал загрязнения. Варьирование потенциала загрязнения в пределах ограниченной территории города очень велико. В местах продуваемых ветром ПЗА может быть значительно меньше, а в замкнутых пониженных участках, где наблюдаются застойные явления, существенно больше.

Ветер наиболее изменчивая метеорологическая величина, зависимая от форм рельефа. Изменение поля скоростей ветра на близких расстояниях в пересечённом рельефе чрезвычайно велико.

Город Биробиджан расположен в долине реки Бира, имеющей направление в районе города с северо-запада на юго-восток. Окружающая город местность холмисто-гористая. Буреинский хребет находится к западу от города. Наиболее высокие горы также расположены к западу от города и достигают 600-700 м. Это отроги Буреинского хребта. К северу от города возвышения достигают 200-300 м. К востоку и югу имеется много заболоченных территорий, высоты не превышают 100 м.

Зимой направление воздушных течений, обусловленное общей циркуляцией атмосферы и орографией, совпадают и, следовательно, на розе ветра преобладают ветры западной четверти и северные.

Летом направление общециркуляционного потока и местных стоковых ветров не совпадает. Летние розы вытянуты в широтном направлении. Преобладают ветры восточного и северо-восточного направления.

В планировочной структуре города наибольшего развития промышленные территории получили в северо-западном районе. В пределах самого города Биробиджана наблюдаются воздушные течения вниз по долине с северо-запада на юго-восток. При этом загрязняющие вещества, выбрасываемые промпредприятиями, распространяются на жилую застройку.

Особенно неблагоприятная метеорологическая обстановка в пределах города формируется в долине Августовского Ключа. Здесь вследствие особенностей рельефа и стекания холодных масс воздуха с хребта Шухи-Поктой по естественному ложу формируются наиболее низкие температуры, наиболее глубокие инверсии, и продукты промышленного и хозяйственного загрязнения концентрируются в нижних слоях воздуха.

Аналогично воздушные токи могут затекать и по долине реки Биры и растекаться по всем районам города.

В связи с вышеизложенным можно сделать заключение, что развитие промышленности в северо-западном, западном и северном районах города крайне нежелательно.

Развитие жилых районов в юго-западном направлении наиболее благоприятное с точки зрения воздействия выбросов промышленных предприятий.

4. Пояснительная записка

Проектируемый земельный участок :ЗУ1 образован из существующих земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:0500017:4, 79:01:0500017:220 и прилегающей к ним территории.

Земельный участок с кадастровым номером 79:01:0500017:4 имеет статус "учтенный" и принадлежит на праве общей совместной собственности Мамедовой Т. М. к. и Мамедову Х.А.о. (рег. № 79-79-01/015/2014-256, 05.05.2014).

Земельный участок с кадастровым номером 79:01:0500017:220 имеет статус "учтенный" и обременен договором аренды в пользу Мамедовой Т. М. к. и Мамедова Х.А.о. (рег. № 79-79-01/034/2014-709 от 23.10.2014).

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 79:01:050017:4, 79:01:050017:220, и неразграниченных земель.

Площадь образуемого земельного участка - :ЗУ1 - 11327 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Биробиджан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земельных участков (территорий) общего пользования.

На образуемом земельном участке расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 79:01:0500017:203 (нежилое здание - колбасный цех), 79:01:0500017:223 (нежилое здание - объект инженерного обеспечения предприятия по производству продуктов питания), 79:01:0500017:207 (нежилое здание – общежитие).

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;
- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории г. Биробиджана, образуемый земельный участок расположен в зоне ПКС-1 - Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса.

На образуемом земельном участке установлены зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона ТП № 6 (реестр. № 79:01-6.1599).

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены 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 образуемого 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.

Информация об исходных и образуемых земельных участках представлена в таблице:

Кадастровый номер ЗУ	**Категория земель**	**Вид разрешенного использования**	**Вид, номер и дата государственной регистрации права:**	**Площадь ЗУ, кв.м.**
Исходные земельные участки				
79:01:0500017:4	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации предприятия и объектов пищевой промышленности	Собственность, рег. № 79:01:0300012:633-79/009/2021-5 от 28.06.2021	9214
79:01:0500017:220	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации предприятия и объектов пищевой промышленности	Аренда, рег. № 79-79-01/015/2014-256, 05.05.2014	1901

Кадастровый номер ЗУ	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь ЗУ, кв.м.
Образуемые земельные участки				
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность (6.4)	Перераспределение земельного участка с КН 79:01:0500017:4, 79:01:0500017:220 и земель, находящихся в муниципальной собственности	11327

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 11327 кв.м.



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

:ЗУ1	- образуемый земельный участок
н2	- номер характерной точки границы земельного участка
	- красные линии
	- граница кадастрового квартала
	- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
:220	- кадастровый номер земельного участка
79:01:0500017	- кадастровый номер кадастрового квартала

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания. Чертеж к материалам по обоснованию проекта межевания территории.

Территориальная зона – ПКС-1

Площадь земельного участка :ЗУ1 - 11327 кв.м.



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

н2	- номер характерной точки границы земельного участка
	- красные линии
	- граница кадастрового квартала
	- границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
:220	- кадастровый номер земельного участка
79:01:0500017	- кадастровый номер кадастрового квартала
	- зоны с особыми условиями использования территории, по сведениям ЕГРН
	- существующие объекты капитального строительства, по сведениям ЕГРН

3. В случае непредставления в срок до 28.03.2025 включительно проекта межевания территории, указанного в пункте 1 постановления, настоящее постановление считается утратившим силу.

4. 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.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Мэр города М.А. Семёнов

Мэрия города
Муниципальное образование "Город Биробиджан" ЕАО
КОПИЯ ВЕРНА
Шах Н.Ю.
ф.и.о. подпись
"26" 12 2024г.
Отдел архитектуры и градостроительства