



679016, Еврейская Автономная область, г. Биробиджан, ул.
Шолом-Алейхема, д. 27А
ИНН 7901536199, ОГРН 1107901000624
Тел: 8 (42622)2-03-27
E-mail: bzp_bir@mail.ru

УТВЕРЖДЕНО:

«_» _____ 20__ г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Образование земельного участка из земель, находящихся в
государственной или муниципальной собственности,
расположенного по адресу: ЕАО, Биробиджанский район,
СОТ «Щукинка-2», ул. Грибная, 81а**

Заказчик – Новикова Л.В.

г. Биробиджан
2024г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«БИРЗЕМПРОЕКТ»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Образование земельного участка из земель, находящихся в
государственной или муниципальной собственности,
расположенного по адресу: ЕАО, Биробиджанский район,
СОТ «Щукинка-2», ул. Грибная, 81а**

Генеральный директор:



Бакунина Т.С.

Кадастровый инженер:

Васильева П.Л.

г. Биробиджан
2024г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Введение

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

- Договор подряда на производство кадастровых работ № 26 от 23.10.2024г., заключенный между ООО «Бирземпроект» и Новиковой Л.В.

Нормативно-правовой базой для разработки проекта являются следующие документы:

- 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;
- Закон Еврейской автономной области от 28 апреля 2004 года № 284-оз.

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 образования земельный участок, находится в Биробиджанском районе Еврейской автономной области.

Кадастровый квартал испрашиваемого земельного участка - 79:04:0501003.

Категория земель - "земли сельскохозяйственного назначения".

Территориальная зона – Р-3 «Зона коллективных садов».

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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 Законом Еврейской автономной области от 28 апреля 2004 года № 284-оз.

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 установлены линии электропередач и элементы водопроводно-канализационного и энергетического хозяйства.

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. Параметры образуемого земельного участка

Площадь :ЗУ1 - 1280кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ1
Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5380288.42	5240543.65
н2	5380283.07	5240542.34
н3	5380258.38	5240533.00
н4	5380249.43	5240530.06
н5	5380259.03	5240500.94
н6	5380266.08	5240502.70
н7	5380296.76	5240512.65
н1	5380288.42	5240543.65

						Проект межевания	Лист
Изм.	Код.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		3

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

Биробиджанский район 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 $-24,6^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум равен -49°C .

Летний муссон характеризуется усилением циклонической деятельности. С океана поступают тёплые и влажные воздушные массы. В июле среднемесячная температура воздуха составляет $+20,3^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум равен $+40^{\circ}\text{C}$.

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 57мм, а наблюдаемый – 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.

						Проект межевания	Лист
Изм.	Код	Лист	№ док	Подп.	Дата		4

4. Пояснительная записка

Проектируемый земельный участок :ЗУ1 образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях образования земельного участка из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 - 1280 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен в границах Валдгеймского сельского поселения. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

На образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Проект разработан на основании:

- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

В границах образуемого земельного участка :ЗУ1 зоны с особыми условиями использования не установлены.

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				
79:04:0501003	Земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-
Кадастровый номер ЗУ	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь ЗУ, кв.м.
Образуемые земельные участки				
:ЗУ1	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение садоводства (13.2)	Образование из земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности	1280

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания

Лист

6

