



**БИРЗЕМПРОЕКТ**  
БИРОБИДЖАНСКОЕ ЗЕМЛЮСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ОТ ПОТЕНЦИАЛА - К УСПЕХУ...

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 «Красный Восток», ул. Колхозная, 1019**

Заказчик – Алешин В.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 «Красный Восток», ул. Колхозная, 1019**

Генеральный директор:

Бакунина Т.С.

Кадастровый инженер:

Васильева П.Л.



г. Биробиджан  
2024г.





### 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 - 1197кв.м.

Координаты поворотных точек:

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Система координат СК-63

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
н1	5373541.56	5245736.82
н2	5373524.58	5245712.34
н3	5373523.90	5245711.76
н4	5373526.12	5245710.98
н5	5373530.10	5245709.11
н6	5373541.81	5245701.71
н7	5373559.31	5245691.32
н8	5373575.40	5245716.43
н1	5373541.56	5245736.82

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

## 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  $-49^{\circ}\text{C}$ .

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.


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°C 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.

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

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 обуславливает 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, зависящая от форм рельефа. Изменение поля скоростей ветра на близких расстояниях в пересечённом рельефе чрезвычайно велико.

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.

						Проект межевания	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

#### 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 - 1197кв.м.

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

Проект разработан на основании:

- сведений Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

В границах образуемого земельного участка :ЗУ1 расположена зона с особыми условиями использования территории с учетным номером 79:04-6.837.

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				
79:04:0504022	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	1197

Изм.	Код	Лист	№ док	Подп.	Дата



# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж межевания территории

Территориальная зона – не установлена  
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1197 кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- n10 - номер характерной точки границы земельного участка
- - красные линии
- - граница кадастрового квартала
- - границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
- :158 - кадастровый номер земельного участка
- 79:04:0504022 - кадастровый номер кадастрового квартала

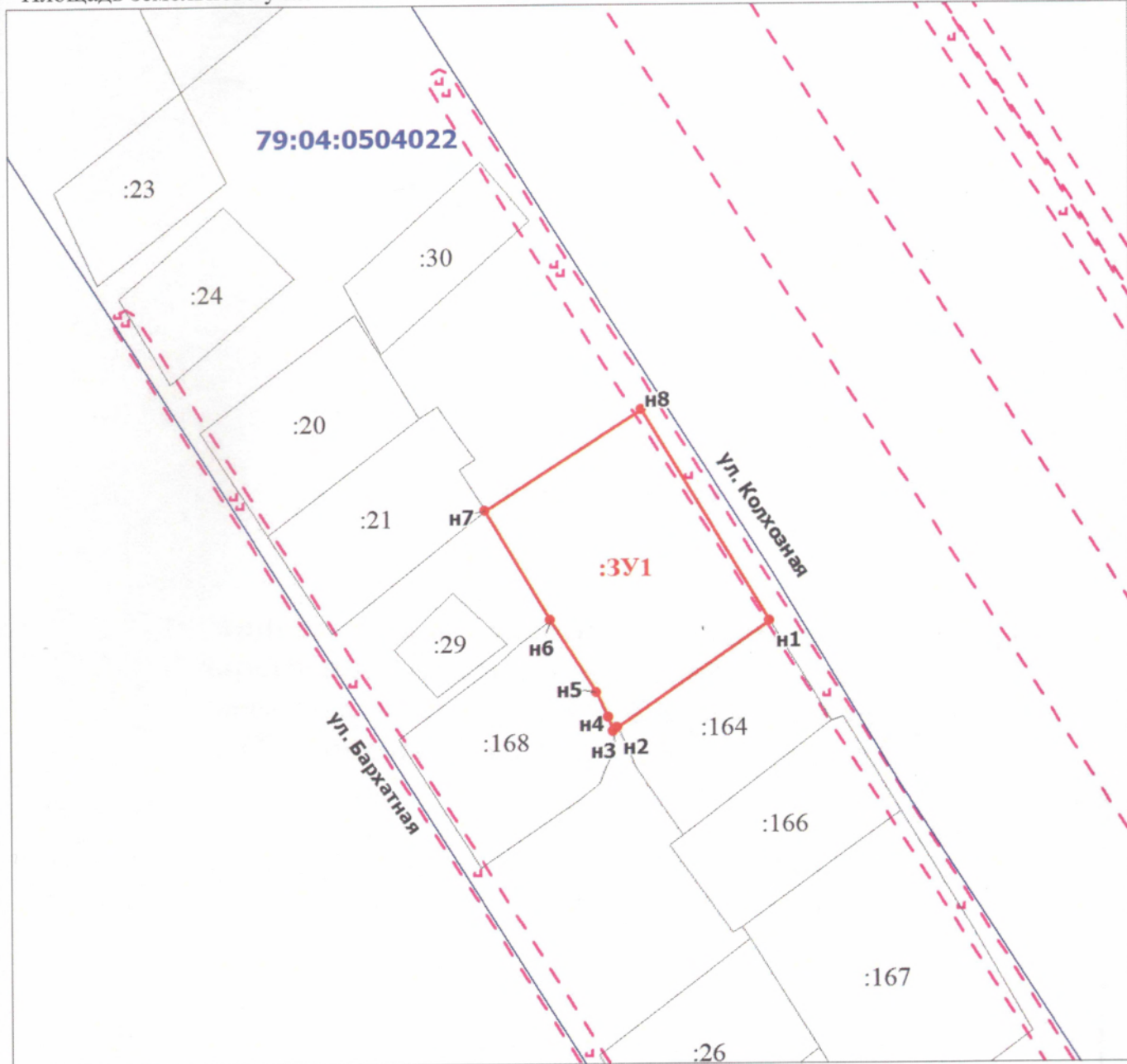
Изм.	Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Проект межевания

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Территориальная зона – не установлена  
Площадь земельного участка :ЗУ1 - 1197кв.м.



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- **н10** - номер характерной точки границы земельного участка
- - красные линии
- - - - - границы ЗОУИТ, содержащихся в ЕГРН
- — — — — граница кадастрового квартала
- — — — — границы земельных участков, содержащихся в ЕГРН
- :15 - кадастровый номер земельного участка
- 79:04:0504022** - кадастровый номер кадастрового квартала

Изм.	Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Проект межевания

Лист

8