

Мэрия города Калининграда  
Управление архитектуры и градостроительства  
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания участка территории,  
в границах красных линий улиц:  
Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко  
в Балтийском районе

Директор

Глеза Л.И.

Калининград  
2004 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>A. Пояснительная записка</b>	<b>2</b>
Введение	4
<b>1. Анализ существующего положения</b>	<b>5</b>
<b>2. Проектное решение</b>	<b>5</b>
2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b>	<b>10</b>
<b>B. Графический материал:</b>	<b>11</b>
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
<b>B. Исходные данные</b>	<b>14</b>
1. Постановление мэра г. Калининграда №727 от 29.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц : Немировича-Данченко - Баумана - пер. Немировича Данченко в Балтийском районе	15
2. Границы квартала межевания	16
3. Задание на разработку градостроительной документации	17-20
4. Данные по существующему жилому фонду и населению	21
5. Справка с данными по жилому фонду и населению предоставленная ЖРЭУ №3	22
6. Справка с данными по жилому фонду предоставленная ФГУП "Ростехинвентаризация" по Калининградской обл., БТИ №1 исх. №Б-1160 от 20.04 2004 г.	23
7. Данные администрации Балтийского района №455/1-08 от 26.04 2004 г.	24-25
8. Выписка из ЕГРЗ	26-28
9. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г.	29-38

*A. Пояснительная записка*

## **Введение**

Проект межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко - Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском районе разработан в соответствии с:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;
- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 « Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.»;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 8 апреля 1998 года;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», принятым Государственной Думой 24 ноября 1999 года;
- Законом Калининградской области «О земле», принятым Областной Думой 27 мая 1999 года;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года;
- постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства.»;
- постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства.»;
- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Состав и содержание работ.»;
- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде.»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»;
- «Методическими указаниями по установлению границ землепользований в застройке городов и других поселений.»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- положение «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.», приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление мэра г. Калининграда №727 от 29.03 2004 г. "О разработке проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском районе."

## **1. Анализ существующего положения**

Квартал, на который разрабатывается проект межевания расположен в южной жилой части города, в жилой застройке низкой плотности.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: ул. Немировича-Данченко – с севера, ул. Баумана – с юго-востока и пер. Немировича-Данченко – с юго-запада.

Рассматриваемый квартал расположен на территории кадастрового квартала №39:15:15-07-08.

Площадь квартала в границах существующих красных линий составляет 7 589,00 м<sup>2</sup>.

Существующая жилая застройка представлена 2 этажными жилыми домами довоенной постройки.

## **2. Проектное решение**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

### **2.1. Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки**

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 т.2 с учетом фактического количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице I.

## **2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов**

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{\text{з.д.}}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер участка, м<sup>2</sup>

$S$  - общая площадь жилых помещений, м<sup>2</sup>

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий данной этажности и года строительства

Для 2-эт. жилых домов довоенной постройки,  $Y_{\text{з.д.}} = 2,84$

Данные по жилому фонду, результаты расчетов площадей земельных участков существующих жилых домов и проектные площади земельных участков приведены в таблице II.

*Б. Графический материал*

***B. Исходные данные***

## **2.3 Выводы**

В результате выполнения проекта межевания участка территории в границах красных линий улиц: Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко в Балтийском районе

**формируются 5 земельных участков, в том числе:**

*4 земельных участка под существующие жилые дома:*

Участок №1 - площадью 1 859,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №2 - площадью 1 879,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №3 - площадью 1 207,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 12-кв. жилой дом

Участок №4 - площадью 1 265,00 м<sup>2</sup> – под сущ. 2-эт. 12-кв. жилой дом

*и один земельный участок сверхнормативной территории, которую можно использовать под размещение объекта строительства*

Участок №5 – площадью 1 379,00 м<sup>2</sup>

### **3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания**

