

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

Проектируемая территория находится в Ленинском районе города Магнитогорска. С северо-восточной стороны территории проходит ул. Шишка и многоквартирная жилая застройка, с юго-восточной - ул. Менделеева и малоэтажная жилая застройка, с юго-западной – ул. Строителей и малоэтажная жилая застройка; с северо-западной стороны – ул. Уральская и малоэтажная жилая застройка.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в следующей территориальной зоне:

Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)

Рассматриваемая территория полностью застроена объектами капитального строительства: многоквартирными жилыми домами, профессионально-техническим училищем №67, общеобразовательной школой №34, спортивным залом, общежитием.

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	413380,18	1363854,27
2	413612,64	1364110,16
3	413711,06	1364117,97
4	413857,60	1363989,87
5	413577,02	1363675,86

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В проекте межевания территории производится уточнение границ земельных участков согласно сведениям ЕГРН и образование земельных участков под многоквартирные жилые дома путем перераспределения уточненных земельных участков с землями неразграниченной государственной собственности.

Также производится перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11 для дальнейшей реконструкции существующего нежилого здания (№1 на плане) под многофункциональное здание коммерческого назначения, в котором могут размещаться: магазин, аптека, объекты бытового обслуживания, оказание услуг связи, медицинский центр и предприятие общественного питания. Предлагается два варианта перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11:

Образование земельного участка путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11 в измененных границах (с сохранением исходной площади земельного участка) с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023).

Образование земельных участков происходит в два этапа:

1 Этап:

1.1) Уточнение границ земельных участков многоквартирных жилых домов согласно сведениям ЕГРН.

1.2) Образование земельного участка путем перераспределения земельного

участка с кадастровым номером 74:33:0123008:11 в измененных границах с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023).

2 Этап:

1.3) Перераспределение уточненных земельных участков под многоквартирные жилые дома с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023).

1.4) Образование земельных участков (территории) общего пользования для внутриквартальных проездов и доступов к земельным участкам.

В связи со сложившейся исторической застройкой 50х годов XX века образование земельных участков производится в стесненных обстоятельствах с учетом расчетных минимальных размеров земельного участка в кондоминиуме

Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков (I этап межевания)

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка) Условный номер земельного участка в соответствии с проектом межевания территории. (площадь земельного участка)	Способ образования земельного участка	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже (№ объекта согласно ЕГРН, статус)	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН	Этажность	Фактическая площадь застройки м ²	Общая площадь м ²	Примечание, год постройки
74:33:012300 8:11 (3 717,0 м ²) ЗУ-1 (3717,0 м ²)	Перераспределение исходного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности в измененных границах с целью исключения изломанности границ	Челябинская область, г. Магнитогорск, улица Николая Шишка, 18	Среднеэтажная жилая застройка, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Общежития, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Объекты культурно-досуговой деятельности, Бытовое обслуживание, Оказание услуг связи, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Оборудованные площадки для занятий спортом, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Благоустройство территории	Магазин* Бытовое обслуживание Оказание услуг связи. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Общественное питание*	4.4 3.3 3.2.3 3.4.1 4.6	№ 1, 74:33:012 3008 :239	Магазины, аптеки. Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, прачечные, химчистки. Почтовые отделения. Медицинские центры Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары.	3	от 696,00 до 1486,8	от 1462,4 до 2973,6	Реконструкция

74:33:0123008:51 (979,7 м²)	Уточнение границ земельных участков согласно сведениям ЕГРН	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, д. 20, корп. 2.	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 4 74:33:0123008:219	Многоквартирный жилой дом	5	829,6	4026.1	Сущ., 1960
74:33:0123008:75 (837,8 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Николая Шишка, д. 22	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 5 74:33:0123008:226	Многоквартирный жилой дом	5	763,8	3426.7	Сущ., 1959
74:33:0123008:80 (709,4 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 4	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 6 74:33:0123008:104	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	608,1	1352.3	Сущ., 1955
74:33:0123008:79 (909,2 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 7 74:33:0123008:132	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	4	846,9	3007	Сущ., 1956
74:33:0123008:82 (540,7 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6а	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 8 74:33:0123008:97	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2	471,4	1365.1	Сущ., 1958
74:33:0123008:49 (539,5 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 10, корп. 1	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 10 74:33:0123008:98	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	467,4	1383	Сущ., 1958
74:33:0123008:50 (785,1 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 10	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 11 74:33:0123008:99	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	680,7	2192.6	Сущ., 1958
74:33:0123008:65 (469,7 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, 27	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 12 74:33:0129003:157	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2	391,4	728.4	Сущ., 1947
74:33:0123008:63 (566,0 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 27а	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 13 74:33:0129003:194	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	483,4	1444.1	Сущ., 1956
74:33:0123008:61 (257,8 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 25	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 14 74:33:0129003:161	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2	201,3	422.5	Сущ., 1946
74:33:0123008:68 (476,4 м²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 23	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 15 74:33:0129003:214	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2	368,6	797.1	Сущ., 1946
74:33:0123008:67 (264,5 м²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 21	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 16 74:33:0123	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	205,6	575.9	Сущ., 1946	

						008:218					
74:33:0123008:60 (1130,4м ²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 37	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 17 74:33:0128001:1761	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	1020,3	2804.6	Сущ., 1942
74:33:0123008:59 (488,4 м ²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 35	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 18 74:33:0123008:321	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	402,6	1187.7	Сущ., 1944
74:33:0123008:56 (472,5м ²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 29	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 19 74:33:0123008:269	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	418,0	1210.9	Сущ., 1943
74:33:0123008:52 (536,9м ²)		Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 27	Многоэтажный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 20 74:33:0123008:324	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	512,1	1230.4	Сущ., 1944

Таблица 1.2.1 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков (II этап межевания)

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка) Условный номер земельного участка в соответствии с проектом межевания территории. (площадь земельного участка)	Способ образования земельного участка	Расчетный минимальный размер земельного участка в condominiumе, м ²	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже (№ объекта согласно ЕГРН, статус)	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН	Этажность	Фактическая площадь застройки м ²	Общая площадь м ²	Примечание, год постройки
74:33:0123008:71 (556,0 м ²) ЗУ2 (2748,15 м ²)	Перераспределение исходного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности	2745,5	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, д. 20, корп. 1.	Размещение жилого здания	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 2 74:33:0123008:229	Многоквартирный жилой дом	5	437,3	2048.9	Сущ., 1959

74:33:012300 8:85 (547,0 м ²) ЗУ3 (2111,8 м ²)	Перераспределение исходного земельного участка с землями неограниченной государственной собственности	2721,5	Челябинская область, г. Магнитогорск, Николая Шишка, д. 20	Размещение жилого здания	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 3 74:33:0123 008:223	Многоквартирный жилой дом	5	433,8	2031,0	Сущ., 1959
74:33:012300 8:51 (979,7 м ²) ЗУ4 (3023,9 м ²)		5395,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, д. 20, корп. 2.	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 4 74:33:0123 008:219	Многоквартирный жилой дом	5	829,6	4026.1	Сущ., 1960
74:33:012300 8:75 (837,8 м ²) ЗУ5 (3015,5 м ²)		4592,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Николая Шишка, д. 22	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	№ 5 74:33:0123 008:226	Многоквартирный жилой дом	5	763,8	3426.7	Сущ., 1959
74:33:012300 8:80 (709,4 м ²) ЗУ6 (2716,45 м ²)		2704,6	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 4	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 6 74:33:0123 008:104	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	608,1	1352.3	Сущ., 1955
74:33:012300 8:79 (909,2 м ²) ЗУ7 (3132,4 м ²)		4721,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 7 74:33:0123 008:132	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	4	846,9	3007	Сущ., 1956
74:33:012300 8:82 (540,7 м ²) ЗУ8 (2559,9 м ²)		3876,8	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 6а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 8 74:33:0123 008:97	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	471,4	1365.1	Сущ., 1958
74:33:012300 8:66 (786,0 м ²) ЗУ9 (2794,16 м ²)		4030,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 8а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 9 74:33:0123 008:96	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	625,2	2015	Сущ., 1958
74:33:012300 8:49 (539,5 м ²) ЗУ10 (2386,5 м ²)		2766,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 10, корп. 1	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 10 74:33:0123 008:98	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	467,4	1383	Сущ., 1958

74:33:012300 8:50 (785,1 м ²) ЗУ11 (2087,55 м ²)		4385,2	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Менделеева, д. 10	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 11 74:33:0123 008:99	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	680,7	2192.6	Сущ., 1958
74:33:012300 8:65 (469,7м ²) ЗУ12 (1276,6 м ²)		2069,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, 27	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 12 74:33:0129 003:157	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	391,4	728.4	Сущ., 1947
74:33:012300 8:63 (566,0 м ²) ЗУ13 (2268,0 м ²)		2888,2	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 27а	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 13 74:33:0129 003:194	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	483,4	1444.1	Сущ., 1956
74:33:012300 8:61 (257,8 м ²) ЗУ14 (1208,05 м ²)	Перераспределение исходного земельного участка с землями неограниченной государственной собственности	1200,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 25	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 14 74:33:0129 003:161	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	201,3	422.5	Сущ., 1946
74:33:012300 8:68 (476,4м ²) ЗУ15 (2469,6 м ²)		2263,8	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 23	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 15 74:33:0129 003:214	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2	368,6	797.1	Сущ., 1946
74:33:012300 8:67 (264,5м ²) ЗУ16 (1520,6 м ²)		1152,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Строителей, д. 21	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 16 74:33:0123 008:218	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	205,6	575.9	Сущ., 1946
74:33:012300 8:60 (1130,4м ²) ЗУ17 (3188,5 м ²)		5609,2	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 37	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 17 74:33:0128 001:1761	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	1020,3	2804.6	Сущ., 1942
74:33:012300 8:59 (488,4 м ²) ЗУ18 (1799,3 м ²)		2375,4	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 35	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 18 74:33:0123 008:321	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	402,6	1187.7	Сущ., 1944

74:33:012300 8:56 (472,5м ²) ЗУ19 (2428,0 м ²)		2422,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 29	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 19 74:33:0123 008:269	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	418,0	1210.9	Сущ., 1943
74:33:012300 8:52 (536,9м ²) ЗУ20 (2473,4 м ²)		2460,8	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 27	Многоэтажный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 20 74:33:0123 008:324	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	512,1	1230.4	Сущ., 1944
74:33:012300 8:53 (518,0 м ²) ЗУ21 (2681,8 м ²)	Перераспределение исходного земельного участка с землями неограниченной государственной собственности	2355,0	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская, д. 25	Многоквартирный жилой дом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	№ 21 74:33:0123 008:323	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	413,4	1177.5	Сущ., 1943
ЗУ22 (383,1 м ²)	Образование земельного участка из земель неограниченной государственной собственности	-	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-
ЗУ23 (1089,4 м ²)	Образование земельного участка из земель неограниченной государственной собственности	-	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-
ЗУ24 (139,0 м ²)	Образование земельного участка из земель неограниченной государственной собственности	-	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-
ЗУ25 (188,35 м ²)	Образование земельного участка из земель неограниченной государственной собственности	-	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Улично-дорожная сеть	-	-	-	-

Примечание:

- Для существующих объектов капитального строительства место допустимого размещения и предельные параметры строительства при реконструкции в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска;

1. * - Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Размер земельного участка устанавливается проектом межевания территории в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции Решения МгСд № 98 от 27.05.2025). В случае существующей исторической застройки города размер земельных участков для многоквартирных жилых домов определяется кондоминиумом по данным Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах от 26 августа 1998 N 59, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 марта 1998 года N 369 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах".

3. Площадь застройки, общая площадь и этажность реконструируемого здания №1 на плане указаны по предельным параметрам для зоны Среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2) в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска (мах. процент застройки 40%, коэффициент плотности застройки 0,8). Минимальные площади реконструируемого здания №1: площадь застройки принята по Техническому паспорту нежилого здания от 17.11.2024 (см. Приложение) и общая площадь в соответствии со Сведения из Единого государственного реестра недвижимости для здания с кадастровым номером 74:33:0123008:239 (см. Приложение).

Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах

Территория проектирования охватывает существующую застройку Ленинского района города Магнитогорска. Проектом межевания территории образуются земельные участки из неразграниченных земель государственной собственности для существующих объектов капитального строительства – Многоквартирных жилых домов. По данным государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства «ГИС-ЖКХ» существующие объекты капитального строительства были построены с 1943 по 1960 гг. В условиях сложившейся исторической застройки города размер земельных участков для многоквартирных жилых домов определяется кондоминиумом по данным Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах от 26 августа 1998 N 59, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 марта 1998 года N 369 "О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 года N 1223 "Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах"

Расчет производится по формуле: Общая площадь здания * на Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий по году застройки и этажности (табл. А методических указаний).

ЗУ2: Многоквартирный жилой дом / 5 этажей/ общая площадь 2048,9 кв.м./ год постройки 1959г 2048,9 кв.м * 1,34 = 2 745,5

ЗУ3: Многоквартирный жилой дом / 5 этажей/ общая площадь 2031,0 кв.м./ год постройки 1959г 2031,0 кв.м * 1,34 = 2 721,5

ЗУ4: Многоквартирный жилой дом / 5 этажей/ общая площадь 4026,1 кв.м./ год постройки 1960г 4026,1 кв.м * 1,34 = 5 395,0

- ЗУ5: Многоквартирный жилой дом / 5 этажей/ общая площадь 3426,7 кв.м./ год постройки 1959г $3426,7 \text{ кв.м} * 1,34 = 4592,0$
- ЗУ6: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1352,3 кв.м./ год постройки 1955г $1352,3 \text{ кв.м} * 2,0 = 2704,6$
- ЗУ7: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 4 этажей/ общая площадь 3007 кв.м./ год постройки 1956г $3007 \text{ кв.м} * 1,57 = 4721,0$
- ЗУ8: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 2 этажей/ общая площадь 1365,1 кв.м./ год постройки 1958г $1365,1 \text{ кв.м} * 2,84 = 3876,8$
- ЗУ9: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 2015 кв.м./ год постройки 1958г $2015 \text{ кв.м} * 2,0 = 4030,0$
- ЗУ10: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1383 кв.м./ год постройки 1958г $1383 \text{ кв.м} * 2,0 = 2766,0$
- ЗУ11: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 2192,6 кв.м./ год постройки 1958г $2192,6 \text{ кв.м} * 2,0 = 4385,2$
- ЗУ12: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 2 этажей/ общая площадь 728,4 кв.м./ год постройки 1947г $728,4 \text{ кв.м} * 2,84 = 2069,0$
- ЗУ13: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1444,1 кв.м./ год постройки 1956г $1444,1 \text{ кв.м} * 2,0 = 2888,2$
- ЗУ14: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 2 этажей/ общая площадь 422,5 кв.м./ год постройки 1946г $422,5 \text{ кв.м} * 2,84 = 1200,0$
- ЗУ15: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 2 этажей/ общая площадь 797,1 кв.м./ год постройки 1946г $797,1 \text{ кв.м} * 2,84 = 2263,8$
- ЗУ16: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 575,9 кв.м./ год постройки 1946г $575,9 \text{ кв.м} * 2,0 = 1152,0$
- ЗУ17: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 2804,6 кв.м./ год постройки 1942г $2804,6 \text{ кв.м} * 2,0 = 5609,2$
- ЗУ18: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1187,7 кв.м./ год постройки 1944г $1187,7 \text{ кв.м} * 2,0 = 2375,4$
- ЗУ19: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1210,9 кв.м./ год постройки 1943г $1210,9 \text{ кв.м} * 2,0 = 2422,0$
- ЗУ20: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1230,4 кв.м./ год постройки 1944г $1230,4 \text{ кв.м} * 2,0 = 2460,8$
- ЗУ21: Малоэтажный многоквартирный жилой дом / 3 этажей/ общая площадь 1177,5 кв.м./ год постройки 1943г $1177,5 \text{ кв.м} * 2,0 = 2355,0$

При формировании проектом межевания территорий земельных участков было выявлено, что земельные участки (ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ17, ЗУ18) были сформированы меньше расчетной квадратуры кондоминиума в связи со сложившейся исторической застройкой данного микрорайона и прилегающей территорией.

Данные расчета квадратуры кондоминиума приведены в таблице № 1,2 в 3 столбце.

2. Градостроительные регламенты

Таблица 2.1 Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	Жилые зоны
Ж-2	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

* Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Перечень сервитутов

Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных и инженерных сетей, проектируемых для реконструируемого объекта №1 на плане:

- для газопровода - 2м в каждую сторону от оси газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- от оси кабельной линии электропередач 0,4 кВ – 1 м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).