

№ п/п	Сведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) о соответствии градостроительным требованиям земельного участка, образуемого путем утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (схемы)		
1	Сведения об образуемом земельном участке (ЗУ)		Примечания
1.1.	Цель утверждения схемы	Образование земельного участка в пределах кадастрового квартала 61:44:0073508	
1.2.	Описание местоположения ЗУ	г. Ростов-на-Дону, ул. Совхозная, 5	
1.3.	Площадь ЗУ (кв.м)	1391 кв.м	
1.4.	Целевое использование (испрашиваемый вид)	Код вида разрешенного использования 2.1.1. «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»	
2	Сведения ИСОГД об образуемом земельном участке (ЗУ)		Примечания
2.1	Характеристика функциональной зоны в соответствии с Генеральным планом	Жилая зона	
2.2	Характеристика территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малозэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/8/3)	
2.3	Зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны окружающей среды (ЗОУИТ), по условиям охраны объектов культурного наследия, иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством РФ), в пределах которых частично либо полностью расположен ЗУ	Земельный участок полностью находится в границах приаэродромных территорий аэродромов: 1.1. «Центральный»; 1.2 «Ростов-Северный»;подзона № 6; 1.3. Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	
2.4	Соответствие целевого использования ЗУ градостроительному регламенту территориальной зоны	Соответствует*	Раздел 10 статьи 3 ПЗЗ
2.5	Соответствие ЗУ предельным размерам, площади и иным параметрам (в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны)	В отношении многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу ПЗЗ, требования к минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с кодом 2.1.1 не распространяются	Статья 3 ПЗЗ

2.6	Информация о полном или частичном отнесении ЗУ к территориям общего пользования (к землям, расположенным в улично-дорожной сети, обозначенной красными линиями; к территориям городских лесов; рекреационных зон общего пользования; в береговых полосах, территориях озеленения общего пользования); землям общего пользования (к территориям в поперечных профилях улиц и дорог, за линией сложившейся застройки, которыми пользуется неограниченный круг лиц или к озелененным территориям, находящимся в составе жилой, общественной, производственной застройки и предназначенным для кратковременного отдыха населения – скверам и пр.)	Не относится	
2.7	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории	Утвержденный проект межевания территории отсутствует	
2.8	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах территории, предназначенной для комплексного развития территории	Информация в ИСОГД отсутствует	
2.9	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах земель, зарезервированных или изъятых для муниципальных нужд, сроке резервирования	Не относится к землям, зарезервированным или изъятым для муниципальных нужд,	
2.10	Сведения о предназначении ЗУ для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов инфраструктуры автомобильных дорог местного значения	Проект планировки и проект межевания линейного объекта отсутствуют.	
2.11	Информация о наличии объектов недвижимости, инженерных сооружений и линейных объектов на ЗУ (в соответствии с имеющимися в ИСОГД топографическими данными)	В границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом КЖ, нежилые строения КН, Н, объекты из металлоконструкций (МН) инженерные коммуникации (водопровод, газопровод, канализация).	Топографическая съемка выполнена в 2022 году
2.12	Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства	Отсутствуют	**
3	Сведения ИСОГД о соответствии схемы, представленной на бумажном носителе требованиям, установленным Приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148		Примечания
3.1	Соответствие представленной схемы правилам оформления схемы расположения ЗУ на КПТ	Соответствует	
Вывод по результатам рассмотрения вопроса в рамках компетенции ДАиГ: в рамках норм регулирования в сфере градостроительных отношений (территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования)			Образование ЗУ не противоречит градостроительным нормам

Примечание: * Градостроительным регламентом зоны Ж-1/8/3 вид разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» отнесен к условно разрешенным видам использования. Согласно части 10 статьи 3 ПЗЗ при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих ПЗЗ, виды разрешенного использования земельных участков определяются по фактическому использованию решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

** Размеры пересечений границ земельных участков с иными объектами недвижимости определяются кадастровыми инженерами на основании инструментальных исследований или по графическим материалам, с точностью масштаба плана.

В соответствии с пунктом 5.1.17 СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» погрешности определения планового положения предметов и контуров местности с четкими, легко распознаваемыми очертаниями (границами) не должны превышать в масштабе 0,4 мм (20 см на местности для масштаба 1:500).

По сведениям Публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра России, смежные с образуемым земельные участки являются ранее учтенными:

С учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с западной стороны образуемый земельный участок граничит с ранее учтенным земельным участком с КН 61:44:0073508:11, имеющим вид разрешенного использования «многоквартирный жилой дом» (форма собственности – общая долевая собственность в силу статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189 – ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), с северной, восточной и южной сторон с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с требованиями статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков.

Вопросы уточнения местоположения границ ранее учтенных земельных участков, находящихся в собственности или общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, не относятся к полномочиям Департамента.

При подготовке схемы расположения земельного участка площадью 1391 кв.м по ул. Совхозная, 5 учитывались данные технического паспорта (план домовладения, местоположение служебных строений и дворовых сооружений, площадь земельного участка, указанная по фактическому пользованию), порядок сложившегося пользования данной территорией, местоположение существующих объектов на местности, ограждений, заборов, рельефных особенностей, а также сведения об объектах, учтенных по данному адресу в ЕГРН.