

№ 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 61:44:0031940, занимаемого многоквартирным домом литер А	
1.2.	Описание местоположения ЗУ	г. Ростов-на-Дону, ул. Мясникова, 66/37, лит. А	
1.3.	Площадь ЗУ (кв.м)	197 кв.м	
1.4.	Целевое использование (испрашиваемый вид)	Код вида разрешенного использования 2.1. 1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»	
2	Сведения ИСОГД об образуемом земельном участке (ЗУ)		Примечания
2.1	Характеристика функциональной зоны в соответствии с Генеральным планом	Общественно-деловая зона (частично); зона транспортной инфраструктуры (частично).	
2.2	Характеристика территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Зона застройки индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/7/63).	
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	1. Земельный участок полностью находится в границах приаэродромных территорий аэродромов: 1.1. «Центральный»; 1.2 аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-Северный» (3-я; 5-я; 6-я подзоны); сектор с ограниченной максимальной высотой 185 м 3-ей подзоны; 1.3 аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность; подзона № 6. 2. Земельный участок частично находится в границах охранной зоны подземного, надземного газопровода низкого давления (вводы к жилым домам).	

2.4	Соответствие целевого использования ЗУ градостроительному регламенту территориальной зоны	Соответствует	часть 10 статьи 3 ПЗЗ
2.5	Соответствие ЗУ предельным размерам, площади и иным параметрам (в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны)	Соответствует	часть 10 статьи 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 назначении 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 (МКД) литер А, признанный аварийным и подлежащим сносу. инженерные коммуникации (канализация-ввод в жилой дом).	Топографическая съемка выполнена в 2022
2.12	Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства	Западная и северная граница образуемого земельного участка принята по границе земельного участка с КН 61:44:0031940:21.	*
3	Сведения ИСОГД о соответствии схемы, представленной на бумажном носителе требованиям, установленным Приказом Росреестра от 19.04.2002 № 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:

В силу действия пункта 10 статьи 3 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) 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 Правил, размеры земельных участков, установленные градостроительными регламентами, не применяются.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются по фактическому использованию решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

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.

Информация о ранее принятых решениях об утверждении схемы расположения земельного участка в пределах испрашиваемой территории в ИСОГД отсутствует (пп.2 п.16 ст. 11.10 ЗК РФ).

Границы образуемого земельного участка не пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (п.3 статьи 11.9 ЗК РФ).

Земельный участок образуется путем раздела земельного участка с КН 61:44:0031940:21.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. По данным ЕГРН от 28.12.2023 № КУВИ-001-293879190 земельный участок с КН 61:44:0031940:21, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Мясникова, 66/37, находится в общей долевой собственности (графа «особые отметки», правообладатель: собственники помещений в многоквартирном доме). Таким образом, раздел земельного участка с КН 61:44:0031940:21 должен осуществляться по соглашению всех собственников помещений многоквартирных домов.

МКУ «УЖКХ» Пролетарского района письмом 26.12.2023 № 59.627/3022 представлена копия протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Мясникова, № 66/37, проведенное в формате очно-заочного голосования 06.12.2023. По результатам проведенного собрания принято решение о разделе земельного участка по схеме, выполненной Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее –Департамент).

Образование земельного участка не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, а также не нарушает требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами (п.6 статьи 11.9 ЗКРФ).