

№ 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 61:44:0050724, занимаемого многоквартирным домом литер А.Б, признанным аварийным и подлежащим сносу	
1.2.	Описание местоположения ЗУ	г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, 7	
1.3.	Площадь ЗУ (кв.м)	992 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	
2.2	Характеристика территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Зона сохранения и формирования речного фасада первого типа (РФ-1/4/6)	
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: - «Центральный»; - «Ростов-Северный»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность ограничения препятствий); подзона № 5; подзона № 6; - «Батайск»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность); подзона № 6; Также участок находится в водоохраной (рыбоохранной) зоне; зоне возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия; зоне концентрации объектов культурного наследия; единой зоне регулирования застройки и	

		хозяйственной деятельности (индекс зоны ЕЗРЗ-3.3); в зоне сохранения исторической планировочной структуры. Частично расположен в зоне №1 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зон концентрации объектов культурного наследия и зоны строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону; зоне композиционного регулирования речного фасада и зоне №2 регулирования АГО объектов в границах зоны композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, пограничные с ними территории и остров Зеленый	
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)	По сведениям не актуализированной топографической съемки в границах образуемого земельного участка расположен аварийный многоквартирный дом лит. А,Б (2КЖ, 2К), фруктовый сад, хозяйственные постройки	Топографическая съемка данной территории не актуализирована
2.12	Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства	Отсутствует	
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: Новые границы образуемого земельного участка подготовлены с учетом поступивших замечаний, а также сведений имеющегося топографического плана, сложившейся застройки, организованного проезда, капитального забора, рельефа местности с перепадами по высоте.

Учитывая отсутствие правоустанавливающих документов на хозяйственные постройки, принимая во внимание сведения технического плана на домовладение, где указано, что на возведение строений литеры Э,М, Н разрешение не представлено, границы земельного участка возможно установить в предложенном варианте.

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 Земельного кодекса Российской Федерации).

Границы образуемого земельного участка не пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (п.3 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена (п.5 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

Образование земельных участков не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также не нарушает требования, установленные Земельным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (п.6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

Границы образуемого земельного участка не пересекают границы лесничеств и лесопарков (п.7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

Землеустроительная документация не разрабатывалась, образуемый земельный участок не находится в пределах особо охраняемой природной территории (пп.4 п.16. ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации).

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Земельный участок расположен на территории, в отношении которой приняты постановления Администрации города Ростова-на-Дону:

- от 12.01.2010 № 3 «Об утверждении документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: просп. Сиверса, ул. Текучева, просп. Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница – береговая линия реки Дон»;

- от 25.04.2019 № 332 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: пр-кт. Сиверса - ул. Текучева, пр-кт. Театральный – пер. Грибоедовский, ул. Седова – ул. 7-го Февраля, ул. Нижнебульварная – пер. Державинский – ул. Береговая (в части красных линий)».

Образуемый земельный участок расположен в границах красных линий элемента планировочной структуры, утвержденных вышеуказанными постановлениями, к территории общего пользования не относится.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Г.В. Мельников

Ильенко Анжелика Александровна
+7 (863) 240 30 22