

№ 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 61:44:0050411, занимаемого многоквартирным домом, признанным аварийным и подлежащим сносу.	
1.2.	Описание местоположения ЗУ	г. Ростов-на-Дону, ул. Филимоновская, 111/115, литер Д	
1.3.	Площадь ЗУ (кв.м)	316 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	Жилая зона	
2.2	Характеристика территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Зона общегородского центра второго типа (Ц-2/4/9)	
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: 1. Приаэродромных территорий аэродромов: 1.1. «Центральный»; 1.2 «Ростов-Северный» (подзоны № 3, 5, 6); 1.3 «Батайск»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность; подзона № 6. 1.4 Сектор 8 зоны конической поверхности 3-ей подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». 2. Зона концентрации объектов культурного наследия. 3. Зона №1 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зон концентрации объектов культурного	

		наследия и зоны строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. 4. Зона сохранения исторической планировочной структуры.	
2.4	Соответствие целевого использования ЗУ градостроительному регламенту территориальной зоны	Соответствует	
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	Раздел 8 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 расположены: многоквартирный дом 2КЖ с пристройкой КН и КЖ, инженерные коммуникации (канализация, водопровод, газ низкого давления)	Топографическая съемка выполнена 2025 году
2.12	Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства	В связи с тем, что границы земельного участка приняты по границам ранее учтенного смежного земельного участка с КН 61:44:0050411:30, восточная граница участка (смежная с границей участка	

		с КН 61:44:0050411:30) частично пересекает капитальное здание 2КЖ	
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: Администрацией города Ростова-на-Дону принято постановление от 16.04.2024 № 395 «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Филимоновская, 111/115, литер Д, аварийным и подлежащим сносу». В соответствии с земельным законодательством земельный участок, занимаемый аварийным многоквартирным домом, подлежит изъятию для муниципальных нужд.

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).

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, 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).

Градостроительным регламентом зоны Ц-2/4/9 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.

Согласно сведениям размещенным на Единой цифровой платформе «Национальная система пространственных данных» (НСПД), смежный с образуемым земельный участок являются ранее учтенными:

- кадастровый номер 61:44:0050411:30 с видом разрешенного использования «Бытовое обслуживание», частная собственность.

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.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников