



**Администрация
города Новочеркаска
Ростовской области
Управление архитектуры
и градостроительства**

ул. Народная, 68/6,
г. Новочеркасск, 346411,
e-mail: uaig@novoch.ru
www.novochgrad.ru
тел./факс (8635) 24 45 50

Руководителю
ТУ Росимущества в Ростовской
области
В.В. Федоренко

ул. Социалистическая, 112,
г. Ростов-на-Дону,
344050

10.08.2019 № 57.12.2/4049

На № 10-6513/01 от 02.08.2019

Уважаемый Василий Витальевич!

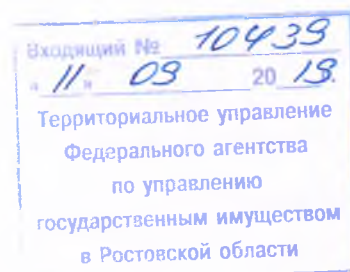
Рассмотрев по поручению главы Администрации города Новочеркаска Ваше обращение, поступившее в Администрацию города (вх. от 27.08.2019 № 57/2769), о предоставлении выписки из Правил землепользования и застройки на земельный участок по ул. Народной, 66 а, с кадастровым номером 61:55:0010435:1382, площадью 177 кв.м, сообщаем, что в соответствии с картой градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки МО «Город Новочеркасск», утверждённых решением Городской Думы 6-го созыва от 24.11.2017 № 225, испрашиваемый земельный участок находится в зоне действия градостроительного регламента ОЖ (зона многофункциональной застройки).

Градостроительный регламент зоны ОЖ устанавливается статьей 50 Правил землепользования и застройки (копию прилагаем).

Приложение на 2 л.

Главный архитектор –
начальник Управления

О.В. Грицай



Статья 50. Зона многофункциональной застройки

1. Кодовое обозначение зоны – ОЖ.

2. Цели выделения зоны:

развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;

развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
	Основные виды разрешённого использования
1.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
2.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*) (включая бани)
3.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
4.	Для размещения объектов среднего и высшего образования
5.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
6.	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)
7.	Для размещения религиозных объектов (*) (**)
8.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей (*)
9.	Для размещения индивидуальных жилых домов
	Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:
10.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)
11.	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)
12.	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)
13.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*) (**)
14.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)
15.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных и спортивных залов, бассейнов) без трибун для зрителей
16.	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества) (**)
17.	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)
18.	Для размещения объектов страхования (*) (**)
19.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)
20.	Для размещения гостиниц и общежитий (*) (**)
21.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств) (*) (**)
22.	Для размещения объектов коммунального хозяйства
23.	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

1	2
	Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны, в т.ч.:
24.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций
25.	Для размещения коммерческих объектов (бизнес-центров, офисов различных фирм, компаний) (*)(**)
26.	Для размещения научно-исследовательских учреждений без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны
27.	Для размещения объектов социального обеспечения населения
28.	Для размещения отдельно стоящих и встроенных приёмных пунктов и мастерских по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочных ателье и мастерских, прачечных и химчисток
39.	Для размещения выставочных залов и комплексов общей выставочной площадью не более 2000 кв.м.
30.	Для размещения зданий и помещений для размещения подразделений органов охраны правопорядка
31.	Для размещения пожарных частей, зданий и помещений для размещения подразделений пожарной охраны
	Условно разрешённые виды использования
32.	Для размещения крытых физкультурно-спортивных сооружений
33.	Для размещения религиозных объектов
34.	Для размещения объектов транспорта (станций технического обслуживания, автомоек) (*)
35.	Для размещения постоянных или временных гаражей
36.	Для размещения объектов связи
	Вспомогательные виды разрешённого использования
37.	Проезды общего пользования
38.	Объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования
39.	Автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования
40.	Благоустроенные, в том числе озеленённые, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
41.	Площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников
42.	Общественные туалеты

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (**), относятся к основным видам разрешённого использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв.м. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв.м, объекты указанных видов использования относятся к условно разрешённым видам использования.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального жилого дома – 200 кв.м, за исключением земельных участков, являющихся ранее учтенными в соответствии со статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Площадь ранее учтенных земельных участков для индивидуальных жилых домов может быть менее 200 кв.м.;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования не установлена.

2) максимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального жилого дома – 1200 кв.м;

для размещения объектов иных видов разрешённого использования не установлена.

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания – 0 метров;

стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, для размещения индивидуальных жилых домов – 3 метра, а в случае блокировки зданий, расположенных на соседних земельных участках (при обязательном наличии брандмауэрных стен) – 0 метров;

в иных случаях минимальные отступы не установлены;

4) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не установлено;

5) предельная высота зданий, строений, сооружений не установлена;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка не установлен;

7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино- мест
1	2	3
1.	Индивидуальные жилые дома	1 машино-место на земельный участок
2.	Многоквартирные дома	1 машино-место на 80 кв.м общей площади квартир
3.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4.	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5.	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6.	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7.	Объекты обслуживающей, административной, общественной, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10

1	2	3
		единовременных посетителей при их максимальном количестве
8.	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9.	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10.	Прочие	не установлено

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Требования к размещению машино-мест и расчёту площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта установлены статьей 44 Правил землепользования и застройки;

8) минимальная доля озеленения территории земельных участков:

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озеленённых территорий
1.	Многоквартирные жилые дома	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в жилом доме
2.	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения	60% территории земельного участка
3.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка
4.	Объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
5.	Прочие	15% территории земельного участка
6.	Индивидуальные жилые дома, объекты коммунального хозяйства, объекты транспорта	не установлена

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

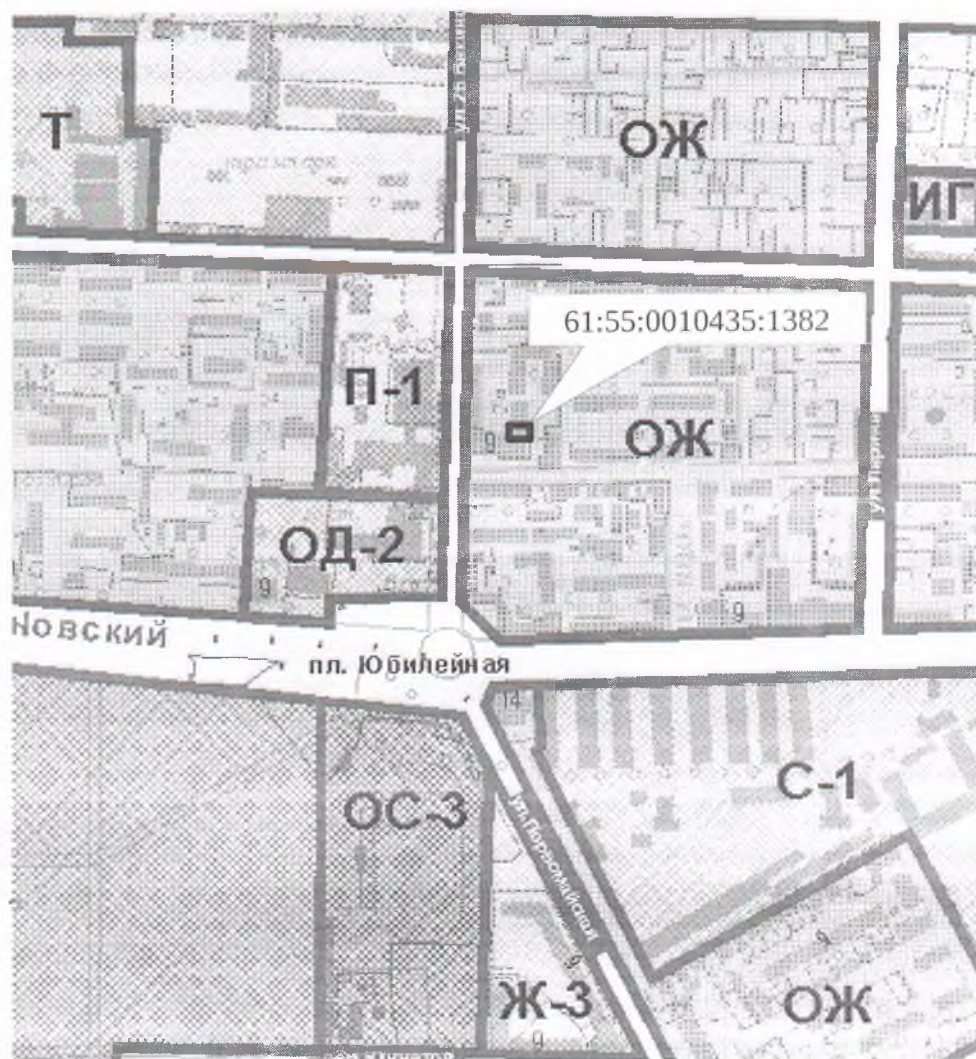
7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 6 Правил землепользования и застройки. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Главный архитектор-начальник
Управления архитектуры и
инженерного строительства администрации города



И.В. Трицаев

Фрагмент карты градостроительного зонирования
из состава Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Город Новочеркасск»



Главный архитектор — начальник
Управления архитектуры
и градостроительства
Администрации города Новочеркасска



Грицай

О.В. Грицай