



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА

РЕШЕНИЕ

№ _____

О внесении изменений
в Решение Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506
«Об утверждении Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог»

Принято
Городской Думой

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 23 Областного закона от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области», Областным законом от 19.11.2004 № 190-ЗС «Об установлении границы и наделении статусом городского округа муниципального образования «Город Таганрог», Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Таганрог» на период до 2028 года», Решением Городской Думы города Таганрога от 29.06.2006 № 272 «Об утверждении Положения «О порядке проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности в городе Таганроге», главой 6 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», утвержденных Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, рассмотрев протокол публичных слушаний от 15.05.2014 и заключение о результатах публичных слушаний от 16.05.2014, руководствуясь статьей 35 Устава муниципального образования «Город Таганрог», Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», утвержденные Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, следующие изменение:

1.1. пункт 1 части 1 статьи 34 дополнить подпунктом д), изложив его в следующей редакции:

«д) зоны жилой застройки смешанной этажности – Ж-5.».

1.2. дополнить статьей 42.1, изложив ее в следующей редакции:

«Статья 42.1. Градостроительный регламент территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности – Ж-5

Зона предназначена для размещения жилых домов смешанной этажности: индивидуальных жилых домов (до 3 этажей), малоэтажных жилых домов (блокированных и секционных до 3 этажей), среднеэтажных жилых домов (от 4 до 10 этажей). В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Размещение смешанной застройки допускается только на основании проекта планировки и межевания.

1. Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) индивидуальные жилые дома;
- б) малоэтажные многоквартирные жилые дома до 3 этажей;
- в) среднеэтажные жилые дома;
- г) общежития;
- д) административные здания;
- е) офисы;
- ж) гостиницы;
- з) объекты начального и среднего общего образования;
- и) объекты детского дошкольного воспитания;
- к) объекты дополнительного образования детей;
- л) амбулаторно-поликлинические учреждения;
- м) пункты оказания первой медицинской помощи;
- н) аптеки;
- о) объекты культуры и искусства;
- п) объекты общественного питания общей площади не более 200 кв. м;
- р) объекты розничной и мелкооптовой торговли общей площади не более 200 кв. м;
- с) объекты бытового и коммунального обслуживания населения;
- т) отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;
- у) физкультурно-оздоровительные сооружения;
- ф) объекты инженерно-технического обеспечения;
- х) здания для размещения подразделений органов охраны общественного порядка;
- ц) аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города;
- ч) парки, скверы, бульвары.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- а) хозяйственные постройки;
- б) индивидуальные гаражи;
- в) гаражи служебного транспорта;
- г) автостоянки гостевые;
- д) индивидуальные бани;
- и) площадки для отдыха детей и взрослых;
- к) площадки для отдыха взрослых;
- л) площадки для хозяйственных целей;
- м) спортивные площадки;
- н) объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования;
- о) площадки для сбора мусора;
- п) здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

3. Условно разрешенные виды использования:

- а) культовые здания;
- б) объекты общественного питания общей площади более 200 кв. м;
- в) объекты розничной и мелкооптовой торговли общей площади более 200 кв. м;
- г) торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы;
- д) физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей;
- и) бани, сауны общего пользования;
- к) общественные бассейны;
- л) мемориальные комплексы, монументы, памятники;
- м) предприятия автосервиса;
- н) промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V классов опасности;
- о) объекты пожарной охраны;
- п) ветеринарные лечебницы для домашних животных.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры и параметры	Подзона индивидуальных жилых домов	Подзона малоэтажных жилых домов (блокированных и секционных)	Подзона среднеэтажных жилых домов
Площадь земельного участка, га			
максимальная	0,10	не нормируется	не нормируется
минимальная	0,02 - при разделе земельного участка и (или) реконструкции объекта капитального строительства; 0,04 - при формировании земельного участка,	0,02 - при разделе земельного участка и (или) реконструкции объекта капитального строительства; 0,04 - при формировании земельного участка,	нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

	первичном предоставлении земельного участка и (или) новом строительстве	первичном предоставлении земельного участка и (или) новом строительстве	
Предельное количество этажей			
максимальное	до 3 этажей, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м	до 3 этажей	10
минимальное	1	1	4
Отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			
минимальные	<p>- от красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее 5 м;</p> <p>от красной линии проездов – не менее 3 м.</p> <p>В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;</p> <p>- от красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее 5 м;</p> <p>- расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <p>от индивидуального жилого дома – 3 м;</p> <p>от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>от бань, автостоянок и прочих построек – 1</p>	<p>- блокированные и секционные жилые дома должны отстоять:</p> <p>- от красной линии улиц расстояние до малоэтажных жилых домов - не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м.</p> <p>- от красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее 5 м.</p> <p>- расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:</p> <p>- от жилого дома – 3 м;</p> <p>- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;</p> <p>- от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м;</p> <p>- противопожарные расстояния от блокированных, секционных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с</p>	<p>определяются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты, действующими СНиП, СанПиН, нормативами градостроительного проектирования Ростовской области.</p> <p>Жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с</p>

	<p>м. - противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (сараяв, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м</p>	<p>действующими техническими регламентами и Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области</p>	<p>квартирами в первых этажах. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции</p>
Предельное количество этажей			
максимальное	до 3 этажей, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м	до 3 этажей	10
минимальное	1	1	4
Предельная высота зданий, строений, сооружений			
максимальная	12	12	30
Процент застройки в границах земельного участка			
максимальны й	<p>В условиях вновь застраиваемых территорий – 50 %;</p> <p>в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования - 60 %;</p> <p>в условиях реконструкции при отсутствии при наличии</p>		<p>Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой</p>

	централизованного канализования – 70 %.		инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
--	---	--	--

1.3. Карту градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории изложить в редакции согласно приложению к настоящему Решению.

2. Мэру города Таганрога (Прасолов В.А.) обеспечить официальное опубликование и размещение настоящего Решения на официальном портале Администрации города Таганрога в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на председателя Городской Думы города Таганрога Стефанова Ю.В.

Мэр города Таганрога

В. Прасолов

Председатель Городской Думы
города Таганрога

Ю. Стефанов

Проект вносит заместитель председателя
комитета по архитектуре
и градостроительству
Администрации города Таганрога

А.Ю. Гайдаревский

Согласовано
Заместитель Главы
Администрации города Таганрога

Г.Г. Прокопенко

Начальник юридического отдела
Администрации города Таганрога

Ю.Ж. Шатская

Заместитель Главы
Администрации города Таганрога

А.Б. Забежайло

Исполнитель
Карибова Е.В. 312-868