

Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Понятие и предмет регулирования Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Таганрог"

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Таганрог" (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования города Таганрога, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Ростовской области, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом муниципального образования "Город Таганрог", Генеральным планом муниципального образования "Город Таганрог", а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Таганрог" (далее - город Таганрог), охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории города Таганрога, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории города Таганрога на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

3. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Таганрога.

4. Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, определенных действующим законодательством.

Статья 2. Цели введения Правил и их состав

1. Целями введения Правил являются:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории города Таганрога, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территории города Таганрога;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, иные муниципальные правовые акты города Таганрога, регулирующие вопросы землепользования и застройки, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном портале Администрации города Таганрога в сети Интернет.

2. Доступ к муниципальным правовым актам города Таганрога, указанным в части 1 настоящей статьи, обеспечивается в соответствии с положениями Федерального закона от 09.02.2009 N 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления".

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ростовской области и муниципальными правовыми актами города Таганрога.

Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления города Таганрога в области регулирования землепользования и застройки

1. Полномочия органов местного самоуправления города Таганрога по вопросам регулирования землепользования и застройки в пределах компетенции, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными

правовыми актами Ростовской области, Уставом города Таганрога, иными муниципальными правовыми актами города Таганрога, осуществляют:

1) Городская Дума города Таганрога;

2) Администрация города Таганрога.

2. К полномочиям Городской Думы города Таганрога в области регулирования землепользования и застройки города Таганрога относятся:

1) утверждение Генерального плана муниципального образования "Город Таганрог" (далее - Генеральный план);

2) утверждение и внесение изменений в Правила;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. К полномочиям Администрации города Таганрога в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий города Таганрога (далее - документация по планировке территории);

2) утверждение подготовленной на основе Генерального плана документации по планировке территорий;

3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и (или) земельного участка, расположенных на территории города Таганрога;

4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога;

5) выдача разрешений на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога;

6) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога;

7) принятие решений о развитии застроенных территорий на территории города Таганрога;

8) принятие решений о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Таганрога;

9) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города Таганрога;

10) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах города Таганрога для муниципальных нужд;

11) осуществление муниципального земельного контроля в границах города Таганрога;

12) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;

13) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, не относящиеся к ведению Городской Думы города Таганрога.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил

1. Подготовка проекта Правил и внесение в них изменений осуществляется комиссией по подготовке проекта Правил (далее - комиссия).

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Ростовской области и нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом муниципального города Таганрога, иными нормативными правовыми актами города Таганрога, настоящими Правилами.

3. Состав и порядок деятельности комиссии определяется Администрацией города Таганрога.

Статья 6. Основы землепользования на территории города Таганрога

1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков на территории города Таганрога осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

2. Решение о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков или решение об отказе в предоставлении земельного участка принимается Администрацией города Таганрога.

3. Порядок и стандарт предоставления муниципальных услуг по предоставлению земельных участков определяется административными регламентами, утверждаемыми постановлениями Администрации города Таганрога.

4. Публичный сервитут на территории города Таганрога устанавливается нормативным правовым актом Администрации города Таганрога в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

5. В случаях, определенных Земельным кодексом Российской Федерации, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, на территории города Таганрога может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

6. Размещение рекламных конструкций на территории города Таганрога осуществляется в соответствии со схемой размещения рекламных конструкций, утверждаемой Администрацией города Таганрога.

7. Размещение на территории города Таганрога нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на

основании схемы размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой Администрацией города Таганрога.

Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города Таганрога

1. Право на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории города Таганрога реализуется на основании разрешения на строительство, подтверждающего соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов), выданного в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Лица, осуществляющие строительство (реконструкцию), в установленных законодательством случаях, не требующих разрешения на строительство (реконструкцию), обязаны соблюдать требования действующего законодательства, включая требования градостроительных регламентов, установленные настоящими Правилами, требования градостроительных планов земельных участков, требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей, а также Правил благоустройства территории города Таганрога, утвержденных Городской Думой города Таганрога.

4. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в комиссию. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

5. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные

законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

6. Документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное в порядке, предусмотренном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 8. Муниципальный земельный контроль

1. Органы местного самоуправления города Таганрога осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах города Таганрога объектов земельных отношений.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами Ростовской области, а также принятыми в соответствии с ними Решением Городской Думы города Таганрога и административным регламентом осуществления муниципального контроля, утвержденным Администрацией города Таганрога.

Статья 9. Архитектурный облик городской среды

1. Проектирование новых объектов в застроенной части города Таганрога осуществляется с учетом архитектурного облика сложившейся застройки территории.

2. Проектные решения по изменениям фасадов ремонтируемых (реконструируемых) зданий, сооружений, связанных с заменой или устройством отдельных его деталей или элементов (козырьков, навесов, крылец, калиток и ворот порталов въездов, входов в подвальные помещения, ступеней, приямков, решеток на окнах, дверных и оконных заполнений, витрин, облицовки, оконных, дверных и арочных проемов), с цветовым решением фасада, размещением дополнительного оборудования (наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционных трубопроводов, антенн, банкоматов), декоративной подсветкой здания, озеленением фасада, в случаях и порядке, предусмотренном Правилами благоустройства территории муниципального образования «Город Таганрог», подлежат согласованию с комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 10. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах города Таганрога, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

2) техническим регламентам, нормативно-техническим документам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства, предусмотренным действующим законодательством (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, соглашения об установлении сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам;

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в градостроительных регламентах, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам. Размещение

указанных объектов допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляется совместно с ними.

Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога, могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели, предусмотренные действующим законодательством.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории города Таганрога, на другой вид такого использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Порядок действий по реализации права на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Таганрога по вопросам землепользования и застройки.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не соответствующий градостроительным регламентам, не допускается.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Состав и содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией города Таганрога самостоятельно, подведомственными муниципальными учреждениями города Таганрога либо

привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Администрацией города Таганрога, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, организуемых и проводимых в порядке, установленном Уставом города Таганрога, настоящими Правилами и Решением Городской Думы города Таганрога с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. По проекту Генерального плана, проекту Правил, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проекту Правил благоустройства территории муниципального образования «Город Таганрог», проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

2. Порядок организации и проведения на территории города Таганрога общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в части 1 настоящей статьи, регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законодательными актами Российской Федерации и Ростовской области, Уставом города Таганрога, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности на территории муниципального

образования «Город Таганрог», утвержденным Решением Городской Думы города Таганрога.

Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила
(в ред. решения Городской Думы г. Таганрога от 02.10.2017 N 388)

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется главой Администрации города Таганрога.

3. Основаниями для рассмотрения главой Администрации города Таганрога вопроса о внесении изменений в Правила являются случаи, предусмотренные частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Таганрога;

4) органы местного самоуправления в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения на территории города Таганрога;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5. Лица, указанные в части 4 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в комиссию с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений.

6. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого

предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации города Таганрога.

7. Глава Администрации города Таганрога с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила не требуется.

8. Глава Администрации города Таганрога не позднее, чем по истечении десяти дней со дня принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения. Сообщение о принятии главой Администрации города Таганрога такого решения размещается на официальном портале Администрации города Таганрога в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также может быть распространено по радио и телевидению. Содержание сообщения должно соответствовать требованиям статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану, схеме территориального планирования Ростовской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки Комитет по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога направляет проект о внесении изменений в Правила главе Администрации города Таганрога или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

11. Председатель Городской Думы - глава города Таганрога не позднее чем через 10 дней со дня получения проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила не требуется.

12. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня официального опубликования такого проекта, а в случаях, предусмотренных частью 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Администрации города Таганрога. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

14. Глава Администрации города Таганрога в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений, указанных в части 12 настоящей статьи, принимает решение о направлении указанного проекта в Городскую Думу города Таганрога или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Решение о внесении изменений в Правила принимается Городской Думой города Таганрога.

Глава 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 16. Действие Правил по отношению к муниципальным правовым актам города Таганрога по вопросам землепользования и застройки, принятым до введения в действие Правил

Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты города Таганрога по вопросам землепользования и застройки, принятые в установленном законодательством Российской Федерации порядке, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 17. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной до введения в действие Правил

Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 18. Права собственников объектов недвижимости и лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости (арендаторов, землевладельцев, землепользователей), возникшие до введения в действие Правил

1. Полученные в установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами города Таганрога порядке

разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

2. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты имеют:

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;

3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, которые не соответствуют требованиям, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Реконструкция указанных в части 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Отношения, возникающие по вопросам самовольного захвата земельных участков и самовольного строительства, регулируются

гражданским законодательством Российской Федерации и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

Решением Городской Думы города Таганрога от 25.10.2018 № 501 карта градостроительного зонирования изложена в новой редакции.

К Разделу II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 1. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:5000.

3. В состав карты градостроительного зонирования входят карты:

- 1) зон охраны объектов культурного наследия в масштабе 1:5000;
- 2) зон охраны объектов культурного наследия (фрагмент центральной части города Таганрога в границах заповедного района) в масштабе 1:2000).

Статья 2. Виды территориальных зон

1. Настоящими Правилами на территории города Таганрога устанавливаются следующие территориальные зоны:

- 1) жилые;
- 2) общественно-деловые;
- 3) производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- 4) сельскохозяйственного использования;
- 5) рекреационные зоны;
- 6) специального назначения;
- 7) размещения военных и режимных объектов;
- 8) зоны преобразования.

2. Границы территориальных зон определены в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Статья 3. Кодировка территориальных зон

В настоящих Правилах принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

| Типы зон | Кодировка | Виды зон |
|--------------------------|-----------|---|
| Жилые зоны | Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| | Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами; |
| | Ж3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами; |
| | Ж4 | Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными и малоэтажными жилыми домами; |
| | Ж5 | Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами; |
| | Ж6 | Зона жилой застройки смешанной этажности - индивидуальными, блокированными и среднеэтажными жилыми домами; |
| | Ж7 | Зона жилой застройки смешанной этажности - среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами; |
| | Ж8 | Зона ведения садоводства; |
| Общественно-деловые зоны | ОД1 | Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения; |
| | ОД2 | Зона размещения объектов здравоохранения; |
| | ОД3 | Зона размещения объектов образования и просвещения; |
| | ОД4 | Зона размещения объектов социальной защиты; |
| | ОД5 | Зона размещения культовых объектов; |
| | ОД6 | Зона размещения объектов физической культуры и спорта; |

| | | |
|---|-----|---|
| | ОД7 | Зона размещения литературного и историко-архитектурного музея-заповедника |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | П2 | Зона размещения производственных объектов II класса опасности; |
| | П3 | Зона размещения производственных и складских объектов III класса опасности; |
| | П4 | Зона размещения производственных и складских объектов IV класса опасности; |
| | П5 | Зона размещения производственных и складских объектов V класса опасности; |
| | И | Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры; |
| | Т1 | Зона размещения объектов наземного транспорта; |
| | Т2 | Зона размещения объектов водного транспорта; |
| | Т3 | Зона размещения объектов воздушного транспорта; |
| | Т4 | Зона размещения объектов железнодорожного транспорта; |
| | УДС | Зона улично-дорожной сети города; |
| Зоны сельскохозяйственного использования | СХ1 | Зона сельскохозяйственного использования; |
| Рекреационные зоны | Р1 | Зеленые насаждения общего пользования; |
| | Р2 | Зона отдыха; |
| | Р3 | Городские леса; |
| Зоны специального назначения | С1 | Зона размещения кладбищ; |
| | С2 | Зона размещения объектов обращения с отходами; |
| | С3 | Зеленые насаждения специального назначения; |
| Зоны военных и | ВО1 | Зона военных и режимных объектов; |

| | | |
|---------------------|---------|---|
| режимных объектов | ВО2 | Зона размещения объектов военной авиации |
| Зоны преобразования | П5 - Ж4 | П5 - Ж4 - Зона преобразования зоны производственных объектов V класса опасности в зону жилой застройки смешанной этажности индивидуальными и малоэтажными жилыми домами |

Статья 4. Зоны с особыми условиями использования территории

1. Для территории города Таганрога установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также - зоны охраны объектов культурного наследия);

2) зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

3) иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Режим землепользования и градостроительной деятельности в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Таганрога.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, являются приоритетными по отношению к градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон.

4. Отображение на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории осуществляется на основании документации об установлении и описании границ указанных зон.

Статья 5. Территории объектов культурного значения, зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия

1. Границы территорий установленных и вновь выявленных объектов культурного значения, границы зон охраны и защитных зон таких объектов отображаются на карте зон охраны объектов культурного наследия на основании нормативных правовых актов органов, уполномоченных утверждать границы территорий, зон охраны и защитных зон таких объектов.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений, определенных в соответствии с федеральным и областным законодательством.

4. Сведения об объектах культурного наследия и их территориях, а также о зонах охраны и защитных зонах объектов культурного наследия содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр объектов культурного наследия).

Актуальный Реестр объектов культурного наследия размещен на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Актуальный перечень выявленных объектов культурного наследия размещен на официальном сайте регионального органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и иным условиям использования территорий, определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, обозначенным на карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений, установленных нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам предприятий и объектов, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

3. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - также ЗСО) устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населения. Порядок организации и специальный режим ЗСО определен СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" и СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".

Границы ЗСО на территории города Таганрога определены Постановлением Совета депутатов трудящихся Ростовской области 1951 г. и Решением Исполнительного Комитета Ростовского областного Совета народных депутатов от 29.06.1966 N 692 "Об утверждении границ зоны санитарной охраны Таганрогского Донводопровода и Грунтового водопровода".

4. Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах приаэродромной территории, в районе аэродромов, в границах зон подтопления, иных зон ограничений, определяется федеральными законами, техническими регламентами, иными нормативными правовыми актами.