

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.07.2024

№ 1457

г. Таганрог

О комплексном развитии незастроенной территории города Таганрога между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Администрации города Таганрога от 02.08.2023 № 1635 «Об утверждении порядка подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий в городе Таганроге», Уставом муниципального образования «Город Таганрог» **постановляю:**

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 3,0 га, расположенной по адресу: между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова.

2. Утвердить:

2.1. Графическое описание местоположения границ незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 1.

2.2. Перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 2.

2.3. Перечень земельных участков, линейных объектов и инженерно-технических сетей, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, согласно приложению № 3.

2.4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, а также предельные параметры разрешенного строительства в границах незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 4.

2.5. Требования к комплексному развитию территории жилой застройки согласно приложению № 5.

3. Установить, что:

3.1. Реализация комплексного развития незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова осуществляется лицом, определенным по результатам торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова.

3.2. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории до 12.05.2028.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

5. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию, а также размещению на официальном портале Администрации города Таганрога в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в установленном порядке.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Таганрога по вопросам архитектуры, строительства и муниципальной собственности Романовича В.А.

Первый заместитель главы
Администрации города Таганрога

С.А. Камбулова

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ
местоположения границ незастроенной территории между улицами
Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова,
подлежащей комплексному развитию



Границы незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова, подлежащей комплексному развитию.

Границы территории, подлежащей комплексному развитию после раздела земельного участка дороги.

Территория 1 – земельные участки расположенные в границах кадастровых кварталов 61:58:0005024 и 61:58:0005013.

Территория 2 - земельные участки расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005012.

Территории 3 и 4 - земельные участки расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005011.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова

ПЕРЕЧЕНЬ
земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории
между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова,
подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м
1	2	3	4
Территория 1*			
1	61:58:0005024:42	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 91	944
2	61:58:0005024:43	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 89	821
3	61:58:0005024:44	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 87	942
4	61:58:0005024:45	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика, 2	971
5	61:58:0005024:46	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 12	819
6	61:58:0005024:47	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, 29-а	1071
7	61:58:0005024:49	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 20	795
8	61:58:0005013:17	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 79	870
9	61:58:0005013:18	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 81	906
10	61:58:0005013:19	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 83	888
11	61:58:0005013:20	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	895
12	неразграниченные земли кадастрового квартала 61:58:0005013		765
Территория 2*			
13	61:58:0005012:8	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 77	892
14	61:58:0005012:9	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 2-а	888
15	61:58:0005012:26	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Транспортная, 71	890
16	61:58:0000000:47732	Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729

Территория 3*			
17	61:58:0005011:31	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 272	737
18	61:58:0005011:34	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 1-а	746
Территория 4*			
19	61:58:0005011:32	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 274	617
20	61:58:0005011:33	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Чехова, 276	712
21	61:58:0005011:35	Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Ватутина, 2-а	753
Земельные участки, подлежащие образованию после раздела земельных участков с кадастровыми номерами 61:58:0000000:39809 и 61:58:0000000:43016			
22	61:58:0000000:39809: ЗУ1	После раздела земельного участка ул. Юлиуса Фучика будет включен в Территорию 1	989
23	61:58:0000000:43016: ЗУ1	После раздела земельного участка ул. Транспортная будет включен в Территорию 1, Территорию 2	9301

***Территория 1** – земельные участки, расположенные в границах кадастровых кварталов 61:58:0005024 и 61:58:0005013;

****Территория 2** - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005012;

*****Территории 3 и 4** - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005011.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова

Приложение № 3
к постановлению
Администрации
города Таганрога
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, линейных объектов и инженерно-технических сетей, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка/адрес	Площадь земельного участка кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Наименование/Вид/Назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе/реконструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6
Территория 1*					
1	61:58:0005024:42 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 91	944	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
2	61:58:0005024:43 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 89	821	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
3	61:58:0005024:44 Ростовская обл., г. Таганрог,	942	61:58:0000000:45168	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный»)	

	ул. Транспортная, 87		61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
4	61:58:0005024:45 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Юлиуса Фучика, 2	971	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
5	61:58:0005024:46 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Калинина, 12	819	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
6	61:58:0005024:49 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Калинина, 20	795	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
7	61:58:0005013:17 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 79	870	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
8	61:58:0005013:18 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 81	906	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	

9	61:58:0005013:19 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 83	888	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
10	61:58:0005013:20 Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, 85	895	61:58:0000000:45168 61:58:0000000:45172	иное сооружение (Уличный водопровод микрорайона «Западный») иное сооружение (Уличная канализация микрорайона «Западный»)	
11	неразграниченные земли кадастрового квартала 61:58:0005013	765			
Территория 2*					
12	61:58:0005012:8 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная, 77	892	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
13	61:58:0005012:9 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Калинина, 2-а	888	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
14	61:58:0005012:26 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная, 71	890	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
	61:58:0000000:47732 г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729			

15	Неразграниченная территория кадастрового квартала 61:58:0005012 Условный кадастровый номер 61:58:0005012:3У1 Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Калинина, 2-а	1729	Объекты не стоят на кадастровом учете	Нежилые здания/Гаражи/Хоз. постройки	
Территория 3*					
16	61:58:0005011:31 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 272	737	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
18	61:58:0005011:34 Ростовская область, г. Таганрог, ул. Калинина, 1-а	746	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174	Сооружение/водопровод	
Территория 4*					
19	61:58:0005011:35 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Ватутина, 2-а	753	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/водопровод Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления	

20	61:58:0005011:33 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Чехова, 276	712	61:58:0000000:45172 61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/канализация Сооружение/водопровод Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления	
21	61:58:0005011:32 Ростовская обл, г. Таганрог, ул Чехова, 274	617	61:58:0000000:45172	Сооружение/канализация	
			61:58:0000000:45174 61.58.2.89	Сооружение/водопровод Охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления	

*Территория 1 – земельные участки, расположенные в границах кадастровых кварталов 61:58:0005024 и 61:58:0005013;

**Территория 2 - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005012;

***Территории 3 и 4 - земельные участки, расположенные в границах кадастрового квартала 61:58:0005011.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития незастроенной территории между улицами Транспортной, 2-ой Советской, Калинина и Чехова

№	Код разрешенного использования земельного участка *	Вид разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
Основные виды разрешенного использования				
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Жилой дом, выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	1. Земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства: - минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - 0,04 га, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки - 0,02 га; - максимальные размеры земельных участков - 0,10 га, за исключением земельных участков, сформированных в установленном порядке до вступления в силу Правил. В случае формирования земельного участка в сложившейся застройке при условии, что смежные земельные участки стоят на государственном кадастровом учете, минимальный размер земельного участка – не устанавливается. Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно - максимальный размер земельного участка - 0,15 га.

				<p>2. Максимальное количество надземных этажей - 3 (включая мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м. • Максимальный процент застройки: • в условиях вновь застраиваемых территорий - 50%; • в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования - 60%; • в условиях реконструкции при наличии централизованного канализования - 70%. • От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее 5 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц. • От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м. • Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> • от индивидуального жилого дома - 3 м; • от бань, автостоянок и прочих построек - 1 м; • от стволов высокорослых деревьев - 4 м; • от стволов среднерослых деревьев - 2 м; • от кустарника - 1 м. • При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. • В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому, расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: <ul style="list-style-type: none"> - дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м). <p>Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Максимально допустимая высота ограждения земельных
--	--	--	--	---

				<p>участков со стороны улицы должна быть 2,0 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> • На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м. • Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1
2	2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок. Размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. • Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га на каждую блок-секцию, максимальная площадь - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальное количество этажей - 3, минимальное количество этажей - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 50%. • Блокированные жилые дома должны отстоять: <ul style="list-style-type: none"> • от красной линии улиц на расстоянии - не менее 5 м; • от красной линии проездов - не менее 3 м. • От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м. • Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> • от жилого дома - 3 м; • от бань, автостоянок и прочих построек - 1 м. • По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения.

				<ul style="list-style-type: none"> • Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1
3	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный дом, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные минимальные размеры земельных участков - 1000 м². Предельные максимальные размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальное количество надземных этажей - 4 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%. • Расстояния между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два - три этажа - не менее 15 м; четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. • От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек - не менее 5 м. • По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции

				<p>сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки в встроженных, пристроенных и встроено-пристроженных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 15% общей площади помещений дома
4	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Многоквартирный дом, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроженных, пристроенных и встроено-пристроженных помещениях многоквартирного дома</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Максимальное количество надземных этажей – 8 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей - 5. • Предельная высота зданий - 30 м. • Максимальный процент застройки - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроженными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. • Расстояния между жилыми зданиями, строениями, сооружениями, общественными и административными зданиями, а также производственными зданиями, строениями, сооружениями - не устанавливается. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

				<ul style="list-style-type: none"> • Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади помещений дома
5	4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиница	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Максимальная этажность - 8 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%. • Расстояние от красной линии: улиц - не менее 5 м, проездов - не менее 3 м
6	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детский сад	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Расстояние от зданий (границ участков) организаций - до красной линии - 25 м. • Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. • Максимальный процент застройки – 40%
			Школа, лицей, гимназия	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

			<p>Художественная и музыкальная школы, иные организации дополнительного образования</p> <p>Иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом</p>	<p>земельных участков - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 40%. • Участки образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам
7	3.8.1	Государственное управление	Здания, для размещения государственных органов, государственных фондов, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%

8.	3.8.2	Представительская деятельность	Здания, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	
9	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, несвязанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • В зонах жилой застройки административные здания следует размещать по линии застройки, выходящей на красные линии квартала(микрорайона). • В жилых зданиях не допускается размещать административные учреждения городского значения. • Максимальный процент застройки - 60%
10	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	

11	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Музеи, выставочные залы, театры, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, концертные залы, планетарии	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%
12	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиника	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена. • Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 40% общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от здания. • Максимальный процент застройки - 60%
			Диагностический центр	
			Фельдшерский пункт	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий,
			Пункт здравоохранения, центры матери и ребенка, молочные кухни	

				<p>строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,строений, сооружений - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Максимальный процент застройки - 60%
13	3.4	Здравоохранение	Аптека	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий,строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 80%. • Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях,быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящейна красные линии.
14	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Больница	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий,строений, сооружений - не устанавливается.
			Родильный дом	
15	9.2.1	Санаторная деятельность	Санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%. • Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена,озеленена и ограждена. <p>6. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 40% общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 5 м от здания</p>

16	3.3	Бытовое обслуживание	Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%. • В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные
17	3.2.3	Оказание услуг связи	Здания, предназначенные для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%
18	4.6	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<ul style="list-style-type: none"> • Объекты общественного питания не более 150 посадочных мест. • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается.

				<ul style="list-style-type: none"> • Максимальный процент застройки - 60%. • Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 5 м
19	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров	<ul style="list-style-type: none"> • Магазин розничной и мелкооптовой торговли не более 600 м² торговой площади. • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается • Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли - 60%
20	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. <p>4. Максимальный процент застройки - 60%</p>
21	8.3	Обеспечение внутреннего	Объекты гражданской обороны	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные)

		правопорядка	Объекты для размещения подразделений органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба	<p>размеры земельных участков - не устанавливается.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%
22	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 60%

23	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
24	12.2	Специальная деятельность	Размещение объектов накопления отходов	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Площадки для накопления твердых коммунальных отходов рекомендуется проектировать на специально выделенных участках. • Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом - не менее 20 м. • Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка жилых зданий - не более 100 м. • Максимальный процент застройки - 0%
25	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений,	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) зоны многоквартирной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 6 м² на 1 человека или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). • Строительство объектов капитального строительства (кроме линейных объектов) на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено

			информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
26	12.0.1	Улично-дорожная сеть	<p>Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - 0%. • Количество въездов на территорию жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. <p>На земельных участках площадью более 0,5 га должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке.</p> <p>4. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером 12×12 м</p>

27	11.3	Гидротехнические сооружения	Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельная высота сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - не устанавливается
			Берегозащитные сооружения (береговые укрепления, противооползневые мероприятия).	
28	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки)	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Расстояние от окон жилых и общественных зданий до спортивной площадки - не менее 10 - 40 м в зависимости от шумовых характеристик.3. Удельные размеры площадок 2 м²/чел.
29	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	<ul style="list-style-type: none"> • Максимальный процент застройки - 0%. • Максимальный процент застройки под сооружениями для хранения соответствующего спортивного инвентаря - не устанавливается
30	5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных	<ul style="list-style-type: none"> • Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не устанавливается. • Предельная высота сооружений - не устанавливается. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено строительство

			видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - не устанавливается
31	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков - не устанавливается. • Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли - не более 3,2 м, до конька скатной кровли - не более 4,5 м, максимальное количество этажей - 1. • Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не устанавливается. • Максимальный процент застройки - не устанавливается

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова

ТРЕБОВАНИЯ
к комплексному развитию незастроенной территории:

Технико-экономические показатели незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию.

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	2	3
Максимальный показатель плотности застройки (в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Таганрог», утвержденного Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2008 № 753 (в ред. от 29.12.2023 № 435) (далее – Генплан)	кв. м/га	12500
Минимальный показатель плотности застройки	-	не установлен
Расчетный показатель плотности населения (в соответствии с Генпланом)	Чел./га территории, подлежащей комплексному развитию, в границах красных линий	270 (при расчетах на период с 2020 г. до 2025 г.); 231 (при расчетах на период с 2025 г. до 2037 г.)
Минимальный уровень жилищной обеспеченности (в соответствии с Решением Городской Думы города Таганрога от 28.06.2018 № 469 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Таганрог» (далее – Местные нормативы градостроительного проектирования)	кв. м/чел.	40 (престижный (бизнес-касс) 30 (массовый (эконом-класс)
Расчетный показатель площади жилищного фонда	кв. м	Устанавливается исходя из площади территории, подлежащей комплексному развитию, в границах красных линий в соответствии с максимальным показателем плотности застройки

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов рекреационного назначения	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами рекреационного назначения	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектов жилого и общественно-делового назначения парковочными местами, включая минимальное количество мест для постоянного и временного хранения автомобилей, принадлежащих гражданам	–	–
местами хранения для жителей жилой застройки	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
местами хранения автомобилей для сотрудников и посетителей организаций, размещенных в помещениях общественно-делового назначения	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
Расчетные показатели обеспечения уровня доступности городской среды в границах территории, подлежащей комплексному развитию, для маломобильных групп населения	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения	Принимаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортного обслуживания и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не подлежат установлению (территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах существующей улично-дорожной сети, внутриквартальные проезды будут определены при разработке документации по планировке территории)	

указанных объектов для населения	
Передать в муниципальную собственность после завершения строительства	не менее 165 кв. м жилой площади; не менее 350 кв. м нежилой площади (не в подвальных и (или) цокольных, мансардных, технических помещениях)
Предусмотреть строительство	спортивных сооружений площадью не менее 4500 кв. м; детских площадок площадью не менее 3500 кв. м

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова