



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА

РЕШЕНИЕ

30.05.2014

№ 669

**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
29.05.2014**

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 изменения:

1.1. пункт 1 части 1 статьи 34 дополнить подпунктом д) следующего содержания:

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

1.2. дополнить статьей 42.1 следующего содержания:

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

Зона предназначена для преобразования территории сельскохозяйственного использования в зону жилой застройки смешанной этажности для размещения жилых домов смешанной этажности: индивидуальных жилых домов (до 3 этажей), малоэтажных многоквартирных 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 территории.

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

- а) сельскохозяйственное использование;
- б) индивидуальное жилищное строительство;
- в) малоэтажные многоквартирные жилые дома (блокированные и секционные);
- г) среднеэтажные жилые дома;
- д) общежития;
- е) гостиницы;
- ж) объекты начального и среднего общего образования;
- з) объекты детского дошкольного образования;
- и) объекты дополнительного образования детей;
- к) административные здания;
- л) музеи и выставочные залы;
- м) библиотеки;
- н) лечебные и амбулаторно-поликлинические учреждения;
- о) аптеки;
- п) объекты бытового и коммунального обслуживания населения;
- р) отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;
- с) кредитно-финансовые и страховые организации, банки;
- т) объекты общественного питания общей площадью не более 300 кв. м;
- у) объекты розничной и мелкооптовой торговли общей площадью не более 300 кв. м;
- ф) физкультурно-оздоровительные сооружения;
- х) объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны;
- ц) здания для размещения подразделений органов охраны правопорядка;
- ч) благоустройство территории и зеленые насаждения;
- ш) сооружения инженерной защиты, береговые укрепления;
- щ) автостоянки для хранения индивидуального автотранспорта, не связанные с осуществлением коммерческой деятельности;
- ы) автостоянки коммерческие;
- э) гаражные боксы для хранения индивидуального автотранспорта;
- ю) гаражные боксы в составе гаражных кооперативов, предназначенные для хранения индивидуального автотранспорта;
- я) подъезды, проезды.

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

- а) площадки для отдыха детей и взрослых;
- б) площадки для отдыха взрослых;
- в) площадки для хозяйственных целей;
- г) площадки для выгула и дрессировки собак;
- д) спортивные площадки;
- е) хозяйственные постройки;
- ж) озелененные территории;
- з) гаражи-автостоянки;
- и) автостоянки гостевые;
- к) паркинги многоярусные.

3. Условно разрешенные виды использования:

- а) объекты общественного питания общей площадью более 300 кв. м;
- б) объекты розничной и мелкооптовой торговли общей площадью более 300 кв. м;
- в) предприятия автосервиса;
- г) автозаправочные станции;
- д) паркинги многоярусные;
- е) промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V классов опасности;
- ж) объекты пожарной охраны;
- з) культовые здания;
- и) объекты социальной защиты;
- к) временные нестационарные объекты.

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, первичном предоставлении земельного участка и (или) новом строительстве	0,02 - при разделе земельного участка и (или) реконструкции объекта капитального строительства; 0,04 - при формировании земельного участка, первичном предоставлении земельного участка и (или) новом строительстве	нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Предельное количество этажей			
максимальное	до 3 этажей, включая все надземные этажи, в том числе технический,	до 3 этажей	10

	мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м		
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; 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 м.</p> <p>- 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</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 (сараяв, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до 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</p>	<p>определяются техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, специальными 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 квартирами в первых этажах.</p> <p>Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с</p>

	техническими регламентами и Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м	проектирования Ростовской области	нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции
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 от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания			
максимальная	12	12	30
Процент застройки в границах земельного участка			
максимальный	В условиях вновь застраиваемых территорий – 50 %; в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования - 60 %; в условиях реконструкции при отсутствии при наличии централизованного канализования – 70 %.		Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой 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 на официальном сайте Администрации города Таганрога настоящего Решения.

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

