



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
___ сессия II созыва

Р Е Ш Е Н И Е

№ _____

О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

В соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением Симферопольского городского совета от 25.10.2018 № 1764 «Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», на основании протокола и заключения о результатах общественных обсуждений по обсуждению проекта муниципального правового акта «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Внести в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования

и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – решение), следующие изменения:

1.1. В приложении 3 к решению:

1.1.1. Статью 29 изложить в следующей редакции:

**«Статья 29. Зона застройки индивидуальными
жилими домами (Ж-1)**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а также не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого

имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) расположенных в нем жилых помещений, действующей государственной регистрации прав на жилые помещения (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме, на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства, под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а также считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям, установленным согласно зонам с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующему законодательству требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды использования	
Код	Вид	Код	Вид	Код	Вид
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3.3	Бытовое обслуживание	2.7.1	Хранение автотранспорта
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая	3.6.1	Объекты культурно-	4.9	Служебные гаражи

	застройка		досуговой деятельности		
2.3	Блокированная жилая застройка (код - 2.3)	3.7	Религиозное обслуживание		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	3.10	Ветеринарное обслуживание		
3.1	Коммунальное обслуживание	5.1	Спорт		
3.2	Социальное обслуживание	3.5	Образование и просвещение		
3.8	Общественное управление	3.4	Здравоохранение		
6.8	Связь				
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	4.4	Магазины		
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны с учетом вида разрешенного использования земельных участков:

Код	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Код 2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<p>1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);</p> <p>2) Высота - не более 20 метров от отмстки дома до максимально высокой его части;</p> <p>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер земельного участка не менее 300 кв. м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв. м; - для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500 кв. м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв. м; <p>4) Минимальная ширина образуемого земельного участка - не менее 10 м;</p> <p>5) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд. <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 4 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории; - не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок; <p>5.1) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в части уменьшения отступов, при условии, если это не приведет к блокированию (за исключением если соседние земельные участки имеют вид разрешенного использования "блокированная жилая застройка" (код 2.3)) с фактически существующими объектами</p>

		<p>капитального строительства на соседнем земельном участке или (и) обеспечит соблюдение следующих требований:</p> <p>а) при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами и садовыми домами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два - три этажа - не менее 15 м; - расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м; - расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м; - расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома - 3 метров, до хозяйственных построек - 1 метра; - при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м; <p>б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требованиям градостроительных регламентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расстояние до жилых и садовых домов должно составлять не менее 15 метров от указанных объектов, при этом данное расстояние должно быть уточнено при выполнении проектирования при строительстве (реконструкции) данных объектов. <p>Если при рассмотрении возможности предоставления отклонений, указанных в настоящем пункте, не будут достоверно установлены факты соблюдения условий предоставления отклонений, то такие разрешения на отклонение не подлежат предоставлению;</p> <p>6) Коэффициент застройки - не более 0,45 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>7) Коэффициент плотности застройки - не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>8) Высота объектов вспомогательного использования - не более 4 метров от отмостки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части;</p> <p>9) В нежилых помещениях индивидуального жилого дома, встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных к дому, не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, согласно СанПиН 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*;</p> <p>10) Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);</p> <p>11) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>12) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки для земельных участков площадью более 500 кв. м;</p> <p>13) Создание объектов индивидуального жилищного строительства выполнять согласно требованиям действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001"</p>
Код 2.3	Блокированная жилая застройка	<p>1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);</p> <p>2) Высота - не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;</p> <p>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальный размер земельного участка не менее 300 кв. м, максимальный размер земельного участка не более 1000 кв. м; <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со стороны прилегающих земельных участков с видом разрешенного использования блокированная жилая застройка - не подлежат установлению, со стороны земельных участков с иными видами разрешенного использования - не менее 3 м от границ земельного участка; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.

		<p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не менее 4 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории; - не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок; <p>4.1) допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в части отклонения от отступов, указанных в пункте 4 настоящего раздела;</p> <p>5) Коэффициент застройки - не более 0,5 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>6) Коэффициент плотности застройки - не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>7) Высота объектов вспомогательного использования - не более 4 метров от отмостки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части;</p> <p>8) В нежилых помещениях индивидуального жилого дома, встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных к дому, не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, согласно СанПиН 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*;</p> <p>8.1) Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);</p> <p>9) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>10) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки для земельных участков площадью более 300 кв. м;</p> <p>11) Блокирование, а также создание жилых объектов жилой застройки на границе земельного участка возможно только при наличии письменного согласия собственника смежного земельного участка и объекта капитального строительства, с которым планируется блокировать вновь создаваемый или реконструируемый объект блокированной жилой застройки, в ином случае при создании (реконструкции) объекта жилой застройки необходимо соблюсти отступ от границы земельного участка не менее 3-х метров для определения места допустимого размещения объекта жилой застройки;</p> <p>12) Проектирование и строительство объектов блокированной жилой застройки выполнять согласно требованиям действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001";</p> <p>13) Объект блокированной жилой застройки (блокированный жилой дом) не подлежит разделу на квартиры;</p> <p>14) Строительство и ввод в эксплуатацию объектов блокированной жилой застройки осуществляется в порядке, определенном статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <p>15) Застройка блокированными жилыми домами включает в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный придомовой участок</p>
	<p>Для земельных участков с иными видами разрешенного использования</p>	<p>1) Этажность - не более 2 этажей.</p> <p>Для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное обслуживание - не более 3 этажей;</p> <p>2) Высота - не более 10 метров от отмостки здания до максимально высокой его части.</p> <p>Высота для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное обслуживание - не подлежит установлению;</p> <p>3) Для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер земельного участка не менее 300 кв. м, максимальный размер земельного участка не более</p>

	<p>1200 кв. м;</p> <p>4) На земельных участках с видом разрешенного использования «Здравоохранение» не допускается размещать объекты капитального строительства, связанные с данным видом разрешенного использования, общей площадью более 300 кв. м;</p> <p>5) На земельных участках с видом разрешенного использования «Магазины» не допускается размещать объекты капитального строительства, связанные с данным видом разрешенного использования, общей площадью более 150 кв. м;</p> <p>6) Параметры, указанные в пунктах 1-7, не распространяются на объекты капитального строительства, возводимые за счет бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.</p> <p>7) Допускается проведение реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, размер которых меньше минимального размера земельного участка, установленного в настоящем пункте, с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования;</p> <p>8) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости, с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов; <p>9) Не допускается блокировать объекты нежилого назначения с объектами жилого назначения;</p> <p>10) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в части уменьшения отступов, указанных в пункте 5 настоящего раздела;</p> <p>11) Коэффициенты застройки и плотности застройки - не подлежат установлению. Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования;</p> <p>12) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов</p>
--	---

1.1.2. Часть 1 статьи 40 дополнить основными видами разрешенного использования – заправка транспортных средств (код – 4.9.1.1), автомобильные мойки (код – 4.9.1.3);

1.1.3. Часть 1 статьи 49 дополнить условно разрешенным видом – образование и просвещение (код – 3.5).

2. Аппарату Симферопольского городского совета Республики Крым (Федорков А.Н.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и опубликовать в установленном порядке.

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

4. Администрации города Симферополя Республики Крым обеспечить размещение настоящего решения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить

на первого заместителя главы администрации города Симферополя
Балахонова М.Б., постоянный комитет по вопросам архитектуры,
градостроительства и земельных отношений (Федотов И.Л.).

Председатель Симферопольского
городского совета

В.Н. Агеев

Лист согласования к проекту решения сессии Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

Заместитель председателя
Симферопольского
городского совета

Н.В. Аксёнова

Председатель постоянного
комитета по вопросам архитектуры,
градостроительства
и земельных отношений

И.Л. Федотов

Управляющий делами аппарата
Симферопольского городского совета
Республики Крым

А.Н. Федорков

Начальник управления правового,
кадрового и финансового обеспечения
аппарата Симферопольского
городского совета Республики Крым

Г.В. Белоус

Первый заместитель главы администрации
города Симферополя

М.Б. Балахонов

Заместитель начальника департамента -
начальник управления градостроительной
деятельности и территориального планирования
департамента архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

В.Ю. Шалфеев

Докладчик по данному вопросу:
Заместитель главы администрации
города Симферополя
Королева О.С.

Проект внесен первым заместителем главы администрации города Симферополя Балахоновым М.Б.

Реестр рассылки к проекту решения сессии Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

1. Прокуратура города Симферополя;
2. Аппарат Симферопольского городского совета Республики Крым;
3. Администрация города Симферополя Республики Крым;
4. Правовой департамент аппарата Администрации города Симферополя Республики Крым.

Заместитель начальника департамента -
начальник управления градостроительной
деятельности и территориального планирования
департамента архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

В.Ю. Шалфеев

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о проверке проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым представленного Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Комиссия) в Администрацию города Симферополя (МКУ «Департамент архитектуры и градостроительства») представлен проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (далее – Проект) подготовленный на основании предложений, установленных в протоколах заседания Комиссии от 03.12.2021, 21.12.2021, 18.02.2022.

На основании части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации представленный Проект был проверен на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденному решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования Республики Крым и схемам территориального планирования Российской Федерации.

Соблюдение требований технических регламентов рассматривалось путем оценки соответствия требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». По результатам проверки не было выявлено нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации.

Общие выводы и рекомендации:

Направить Проект главе администрации города Симферополя для принятия решения об обращении к главе городского округа – председателю Симферопольского городского совета В.Н. Агееву с просьбой о назначении общественных обсуждений по Проекту.

Заместитель начальника департамента -
начальник управления градостроительной
деятельности и территориального планирования
департамента архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

В.Ю. Шалфеев