

Приложение 3
к решению 45-й сессии
Симферопольского городского
совета II созыва
от 30.04.2021 № 361

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ**

ТОМ 1

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ.....	5
ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	5
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах	5
Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил.....	5
Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом городского округа Симферополь и документацией по планировке территории.....	6
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке.....	7
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа Симферополь в области землепользования и застройки.....	7
Статья 6. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь.....	10
ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	12
Статья 7. Градостроительный регламент.....	12
Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	15
Статья 9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента.....	16
Статья 10. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	17
Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	18
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	19
Статья 13. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.....	20
Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.....	21
ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА	

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	22
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	22
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	25
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	27
Статья 17. Виды документации по планировке территории	27
Статья 18. Общие положения о документации по планировке территории	27
Статья 19. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории.....	28
Статья 20. Порядок подготовки и утверждение документации по планировке территории	28
Статья 21. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном освоении территории.....	28
ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ, ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	29
Статья 22. Публичные слушания, общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки	29
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	29
Статья 23. Внесение изменений в Правила.....	29
Статья 24. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки	29
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	30
Статья 25. Содержание карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории	30
Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	31
ЧАСТЬ III. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	32
Статья 27. Переходные положения.....	32
Статья 28. Заключительные положения	33

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Правила, Правила землепользования и застройки) являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменения. Настоящие Правила приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым, Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее - Устав городского округа Симферополь) и нормативными правовыми актами муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее - городской округ Симферополь), охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В состав городского округа Симферополь входят 6 населенных пунктов (из них: 1 город, 4 пгт, 1 поселок):

- Симферополь – город;
- Аграрное – пгт;
- Аэрофлотский – пгт;
- Грэсовский – пгт;
- Комсомольское – пгт;
- Битумное - поселок.

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

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с общепринятой терминологией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым.

Статья 2. Цели, назначение и область применения Правил

1. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа Симферополь, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий городского округа Симферополь;

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

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

2. Правила распространяются на всю территорию городского округа Симферополь.

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории городского округа Симферополь, основанный на градостроительном зонировании - делении территории городского округа Симферополь на территориальные зоны с установлением в пределах каждой зоны градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений объектов недвижимости - земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных

лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории городского округа Симферополь, судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки, а также иных органов.

5. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

6. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, а также градостроительных планов земельных участков;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории городского округа;
- применении штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- в иных целях, не противоречащих законодательству Российской Федерации.

7. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Решения органов местного самоуправления городского округа Симферополь, органов государственной власти Российской Федерации и Республики Крым, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

9. Погрешность координат границ территориальных зон Правил соответствует погрешности масштаба 1:5000 и составляет 2 метра.

Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом городского округа Симферополь и документацией по планировке территории

1. Правила разработаны с учетом положений Генерального плана городского округа Симферополь. В случае внесения в установленном

порядке изменений в Генеральный план городского округа Симферополь, соответствующие изменения вносятся и в Правила.

2. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления городского округа Симферополь, за исключением указанного Генерального плана городского округа Симферополь, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

2. Администрация города Симферополя Республики Крым обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа Симферополь в области землепользования и застройки

1. Органами местного самоуправления городского округа Симферополь, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки, являются:

1) Симферопольский городской совет Республики Крым (далее - Симферопольский городской совет);

2) Глава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым - председатель Симферопольского городского совета;

3) Администрация города Симферополя Республики Крым (далее - администрация города Симферополя).

2. Симферопольский городской совет осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) утверждает Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь и вносит изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь;

2) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом городского округа Симферополь, Регламентом Симферопольского городского совета, иными муниципальными правовыми актами городского округа Симферополь, настоящими Правилами.

3. Глава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым - председатель Симферопольского городского совета

осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) при получении от администрации города Симферополя проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта;

2) назначает публичные слушания (общественные обсуждения) по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Симферопольским городским советом;

3) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом городского округа Симферополь, Регламентом Симферопольского городского совета, иными муниципальными правовыми актами городского округа Симферополь, настоящими Правилами.

4. Администрация города Симферополя осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) разрабатывает для утверждения Симферопольским городским советом Правила землепользования и застройки и внесение в них изменений;

2) осуществляет проверку проекта Правил землепользования и застройки, представленного Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Симферополь, схемам территориального планирования Республики Крым, схемам территориального планирования Российской Федерации;

3) по результатам указанной в пункте 2 части 4 настоящей статьи проверки направляет проект Правил землепользования и застройки главе муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым - председателю Симферопольского городского совета или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 2 части 4 настоящей статьи, в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь на доработку;

4) утверждает подготовленную на основе Генерального плана городского округа Симферополь и Правил документацию по планировке территории;

5) принимает решение о подготовке документации по планировке территории по инициативе администрации города Симферополя либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;

6) обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана городского округа Симферополь, Правил;

7) осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым - председателю Симферопольского городского совета для назначения публичных слушаний (общественных обсуждений) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

8) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом городского округа Симферополь, Регламентом Симферопольского городского совета, иными муниципальными правовыми актами городского округа Симферополь, настоящими Правилами.

4.1. Глава администрации города Симферополя осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) принимает решение о подготовке проекта Правил с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории городского округа Симферополь либо к различным его частям (в случае подготовки проекта Правил землепользования и застройки применительно к частям городского округа Симферополь);

2) принимает решение о порядке и сроках проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ;

3) одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки утверждает состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь;

4) не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского округа Симферополь в сети «Интернет»;

5) в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Симферопольский городской совет или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

6) с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или

об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям;

7) на основании рекомендаций Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

8) в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

9) с учетом протокола публичных слушаний (общественных обсуждений) по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний (общественных обсуждений) принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения;

10) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом городского округа Симферополь, Регламентом Симферопольского городского совета, иными муниципальными правовыми актами городского округа Симферополь, настоящими Правилами.

6. Структурные подразделения администрации города Симферополя осуществляют полномочия в области архитектурной и градостроительной деятельности, землепользования и застройки в соответствии с правовыми актами городского округа Симферополь, положениями о них, утверждаемыми Симферопольским городским советом.

7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц городского округа Симферополь в области землепользования и застройки реализуются в случае, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и Республики Крым о перераспределении соответствующих полномочий между органами местного самоуправления городского округа Симферополь и органами государственной власти Республики Крым.

Статья 6. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь

1. Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь (далее – Комиссия) формируется в целях

обеспечения требований Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при главе администрации города Симферополя или заместителе главы администрации города Симферополя. Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой администрации города Симферополя.

3. Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

1) проводит публичные слушания или общественные обсуждения (далее – публичные слушания) по проекту Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Уставом городского округа Симферополь и нормативными правовыми актами Симферопольского городского совета, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) после завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации города Симферополя. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;

3) принимает предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

4) в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации города Симферополя;

5) принимает заявления физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования);

6) направляет сообщения о проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта

капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

7) осуществляет подготовку и проводит публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

8) на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации города Симферополя;

9) принимает заявления заинтересованных в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лиц;

10) осуществляет подготовку и проводит публичные слушания по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

11) на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации города Симферополя;

12) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом городского округа Симферополь, Регламентом Симферопольского городского совета, иными муниципальными правовыми актами городского округа Симферополь, настоящими Правилами.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 7. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа Симферополь, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства,

установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Применительно к каждой территориальной зоне Правилами установлены:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в части 4 настоящей статьи, и с обязательным учетом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского округа Симферополь.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными

объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7.1. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, 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.

10. Реконструкция указанных в части 9 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 и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 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.

11. В случае если использование указанных в части 9 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.

12. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, указываются в градостроительных планах.

13. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

14. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

15. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

2. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами установлены только те виды разрешенного использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

Установление либо изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования производится с учетом требований градостроительных регламентов.

3. Содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними).

5. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

6. 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.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил и положений Градостроительного кодекса РФ.

Статья 9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований

технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа Симферополь, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

3. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства путем строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа Симферополь, государственных и муниципальных предприятий и учреждений, осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

Статья 10. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа Симферополь осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Республики Крым и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами городского округа Симферополь, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории городского округа Симферополь.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 11. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть установлены и включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- плотность застройки.

2. Наряду с указанными в части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные частью 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа Симферополь, с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

5. При реализации положение региональных норм градостроительного проектирования в части определения параметров застройки земельных участков при разработке документации по планировке территории (далее ДПТ), указанная документация разрабатывается в границах квартала

(микрорайона), может допускаться разработка ДПТ к части квартала при этом в границы проектирования должна включаться территория общей площадью не менее 5 га.

Не допускается устанавливать границы проектирования для разработки ДПТ в части реализации положений абзаца первого настоящей части, если границы проектирования будут включать земельные участки и земли не объединенные в единую территорию границами проектирования.

Данная часть настоящей статьи не распространяется на определение границ проектирования для разработки ДПТ при реализации положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя".

Не подлежит утверждению (согласованию) ДПТ в случае если разработанная ДПТ не соответствует утвержденным документам территориального планирования городского округа Симферополь, в том числе если ДПТ будут установлены параметры застройки земельного участка, согласно которых население проживающее в границах проектирования, а так же на прилегающих территориях не будет обеспечено объектами коммунальной, социальной и транспортной (в том числе и машиноместами) инфраструктур согласно установленных нормативов.

Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе проектами установления таких зон.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 13. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются

правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, перераспределение, выделение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в частью 1 настоящей статьи, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- расположенные на указанных земельных участках и объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченным органом устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие с установленными градостроительными регламентами.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется Главой 2 настоящих Правил.

ГЛАВА 3. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определенных градостроительными регламентами, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Административный регламент предоставления муниципальной услуги предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается постановлением администрации города Симферополя.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»,

4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Симферополь и положением, утвержденным решением Симферопольского городского совета.

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации города Симферополя.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешенный вид использования:

- требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа Симферополь, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава администрации города Симферополя в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

4. Административный регламент предоставления муниципальной услуги предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается постановлением администрации города Симферополя.

5. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок. До момента получения таких заключений Комиссия вправе отложить принятие решения по заявлению с обязательным уведомлением заявителя.

6. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 2 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о возможности предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации города Симферополя.

8. Глава администрации города Симферополя в течение семи дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

9. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного

кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 17. Виды документации по планировке территории

1. Видами документации по планировке территории являются:

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

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

Статья 18. Общие положения о 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. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных настоящими Правилами территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом городского округа Симферополь функциональных зон.

3. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории

Состав и содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 20. Порядок подготовки и утверждение документации по планировке территории

При подготовке и утверждении документации по планировке территории необходимо руководствоваться статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 21. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном освоении территории

При подготовке документации по планировке территории при комплексном освоении территории необходимо руководствоваться Главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ, ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 22. Публичные слушания, общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории городского округа Симферополь, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории городского округа Симферополь, осуществляется органами местного самоуправления через средства массовой информации посредством проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, а также в иных формах и в порядке, установленном законодательством.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом Уставом городского округа Симферополь и (или) нормативным правовым актом Симферопольского городского совета, в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 23. Внесение изменений в Правила

Внесение изменений в Правила осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки

Иные вопросы землепользования и застройки на территории городского округа Симферополь регулируются законодательством Российской Федерации, Республики Крым и нормативными правовыми актами городского округа Симферополь.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 25. Содержание карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории

1. Карта градостроительного зонирования городской округ Симферополь представляет собой чертеж с отображением границ городского

округа Симферополь, границ территориальных зон, границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ зон с особыми условиями использования территории, границ.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), Генеральным планом городского округа Симферополь, схемой территориального планирования;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Настоящими Правилами на территории городского округа Симферополь устанавливаются следующие виды территориальных зон (подзон) и их кодовые обозначения:

1) жилые зоны (Ж):

а) зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

б) зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2);

в) зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3);

г) зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4);

2) общественно-деловые зоны (О):

а) Зоны делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения. (О-1)

б) зона объектов образования (О-2);

в) зона объектов образования в области физической культуры и спорта (О-2.1);

г) зона объектов здравоохранения (О-3);

д) зона объектов государственного управления (О-4);

е) Зоны общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5).

3) зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П):

а) производственная зона предприятий I-II классов опасности (П-1);

б) коммунально-складская зона (П-2);

в) производственная зона предприятий III класса опасности (П-3).

4) зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т):

а) зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-1);

б) зона железнодорожного транспорта (Т-1);

в) зона воздушного транспорта (Т-2);

г) зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2);

и) зона инженерных объектов (И).

б) зоны объектов садоводства и огородничества (СХ):

а) зона объектов садоводства и огородничества (СХ-1);

б) зона сельско-хозяйственных угодий (СХ-2).

5) зона особого режима (ЗОР);

б) зоны рекреационного назначения (Р):

а) зона рекреационные лесопарковые (Р-1);

б) зона территорий спортивного назначения (Р-2);

в) зона городской рекреации (Р-3);

г) зона сохранения объектов рекреационного назначения (Р-4);

д) зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов (Р-5).

7) зоны специального назначения (СП):

- а) зона кладбищ (СП-1);
- б) зона режимных объектов (СП-2);
- в) зона объектов размещения отходов потребления (СП-3);
- г) зона карьеров (СП-4).
- 8) *зоны зеленых насаждений (З):*
 - а) зона зелёных насаждений (З-1).
- 9) *зона водных объектов (ВО).*
- 10) *зона городских лесов (ГЛ).*
- 11) *границы территории памятников истории и культуры (К-1).*

2. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются следующие границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) границы зон охраны объектов культурного наследия;
- 2) границы санитарно-защитных зон промышленных предприятий, установленных в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения;
- 3) водоохранные зоны;
- 4) санитарно-защитные зоны, зоны особо-охраняемых природных территории и иные зоны.

ЧАСТЬ III. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 27. Переходные положения

1. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утверждённом до 1 января 2017 года, может быть использована в течение срока, который установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти Республики Крым, для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, выдачи разрешений на строительство. По истечении установленного срока использование информации, указанной в таком градостроительном плане земельного участка, не допускается.

2. В случае, если разрешение на строительство объекта капитального строительства получено до 1 января 2017 года, выдача разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, представленного для получения разрешения на строительство такого объекта.

3. В случае, если разрешение на строительство объекта капитального строительства получено после 1 января 2017 года на основании градостроительного плана земельного участка, указанного в части 1 настоящей статьи, в течение установленного в соответствии с частью 1 настоящей статьи срока его действия, разрешение на ввод объекта

капитального строительства в эксплуатацию выдается на основании такого градостроительного плана земельного участка.

Статья 28. Заключительные положения

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Разрешение на строительство, реконструкцию, выданное физическому или юридическому лицам до вступления в силу настоящих Правил, признается действительным. Настоящие Правила не применяются к отношениям, возникшим в связи с принятием до вступления в силу настоящих Правил решений о предоставлении земельных участков для строительства.

Заместитель председателя
Симферопольского городского совета

Н.В. Аксёнова

Заместитель начальника – начальник
управления градостроительной деятельности
и территориального планирования
МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства Администрации города
Симферополя Республики Крым

В.Ю. Шалфеев