

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Симферопольского городского совета «О рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 11.11.2021 № Прдр-20350023-244-21/-20350023 и 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»

Проект решения Симферопольского городского совета «О рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 11.11.2021 № Прдр-20350023-244-21/-20350023 и 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» (далее – проект) подготовлен в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением 6-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.11.2014 № 84 «О публичных слушаниях в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», решением 94-й сессии Симферопольского городского совета I созыва 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», протоколами, заключениями о результатах общественных обсуждений по проектам 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», состоявшихся с 17.03.2022 по 04.04.2022, с 17.03.2022 по 18.04.2022. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 17.03.2022 № 10 (1533). Заключение о результатах общественных обсуждений по проектам опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 08.04.2022 № 13 (1536), от 22.04.2022 № 14 (1537).

Проект подготовлен в целях:

- совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Симферополь, приведения правил землепользования и застройки в соответствие с положениями Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного

решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 25.08.2016 № 888;

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для оформления земельных участков, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проектом вносятся изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями использования территории на основании предложений физических и юридических лиц, Администрации города Симферополя, в целях удовлетворения протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 11.11.2021 № Прдр-20350023-244-21/-20350023.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации приняты постановления Администрации города Симферополя от 25.02.2022 № 695, от 25.02.2022 № 696, от 25.02.2022 № 697, от 25.02.2022 № 698, от 25.02.2022 № 699 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республик Крым».

С целью удовлетворения протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 11.11.2021 № Прдр-20350023-244-21/-20350023, пунктами 2.1.4 – 2.1.21 вносятся изменения в карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в части приведения к Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Пункты 2.1.22, 2.1.36 проекта не содержит кадастровых координат земельных участков, в отношении которых предлагается внести изменения, так как земельные участки не сформированы. В связи с этим изменения в карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями вносятся в соответствии со схемами расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Проект проверен на соответствие Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный

решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, согласно карте функциональных зон:

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 12, кадастровый номер 90:22:010215:345 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 14, кадастровый номер 90:22:010221:136 – отнесен к зоне среднеэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Винницкая, земельный участок 136, кадастровый номер 90:22:010307:150 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Гренажный, (поз. по ГП-2 район верхнего Пруда), кадастровый номер 90:22:010304:339 – отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Гренажный между (поз. по ГП-1) и (поз. по ГП-2), кадастровый номер 90:22:010304:398 – отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Гренажный (поз. по ГП-1 район Верхнего Пруда), кадастровый номер 90:22:010304:338 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе пер. Гренажный (поз. по ГП-3), кадастровый номер 90:22:010304:405 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2700 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2695 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2698 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2699 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2696 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2701 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2692 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2693 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2690 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2691 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2704 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2703 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2708 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Объездной, кадастровый номер 90:22:010304:2707 - отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Павленко, 1 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жени Дерюгиной, кадастровый номер 90:22:010215:5027

– отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, кадастровый номер 90:22:010202:8574 – отнесен к зоне среднетажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, кадастровый номер 90:22:010106:14500 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 63а, кадастровый номер 90:22:010304:460 - отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Тупой, 8, кадастровый номер 90:22:010107:11633 – отнесен к зоне среднеэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Лесхозная (поз. по ГП-5), кадастровый номер 90:22:010224:163 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Лесхозная (поз по ГП-4), кадастровый номер 90:22:010224:170 - отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Лесхозная (поз по ГП-3), кадастровый номер 90:22:010224:171 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Суходольная, 25, кадастровый номер 90:22:010219:204 - отнесен к зоне автомобильного транспорта;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 18В, кадастровый номер 90:22:010215:650 – отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дыбенко, 24, кадастровый номер 90:22:010106:2119 - отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Уральская, (в районе дома №4), микрорайон Белое-1, кадастровый номер 90:22:010205:157 - отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, СТ «Элита», (поз. по ГП-1), кадастровый номер 90:22:010213:17 – жилой массив «Каменский»;

- территория, расположенная в границах ул. Курчатова – пер. Сквозной – ул. Ефремова – отнесен к зоне туристического центра.

Согласно части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Кодекса возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Во исполнение требования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 25.03.2022 № 01-19/4092/1 вносятся изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части дополнения главы 8 Градостроительных регламентов – статьей 38.1. «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ОИ)», в части внесения изменений в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной в районе ул. Мраморной, в рамках реализаций положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855, с целью создания условий для размещения объекта регионального значения «Развитие микрорайона «Жигулина роща» на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым по ул. Мраморная, 46А».

В соответствии с частью 3.3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях внесения изменений в правила землепользования и застройки по требованию уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации для обеспечения возможности размещения объектов регионального значения, предусмотренных документами территориального планирования, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, 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, не требуется.

Изменения вносятся в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855.

Вносятся изменения в часть 2 статьи 29 Правил для земельных участков с иными видами разрешенного использования, с целью возможности размещения в территориальной зоне Ж-1 объектов социально значимой инфраструктуры, возводимые за счет бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В целях реализации законных прав и интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся изменения в части добавления видов разрешенного использования, вносятся изменения в статьи 40, 49 Правил, в части дополнения видами разрешенного использования.

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, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования Республики Крым и схемам территориального планирования Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, цель данного проекта – удовлетворение протеста прокуратуры города Симферополя от от 11.11.2021 № Прдр-20350023-244-21/-20350023, приведение в соответствие с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь, Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь.

В целях реализации законных прав юридических и физических лиц прошу внести изменения в приложение 1, 2 к решению 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 начальника департамента -
начальник управления градостроительной
деятельности и территориального планирования
департамента архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя
Республика Крым

В.Ю. Шалфеев