

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Проект решения Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (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 проекту 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 03.10.2022 по 17.10.2022, с 14.10.2022 по 31.10.2022, с 31.10.2022 по 15.11.2022, с 02.12.2022 по 19.12.2022. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 30.09.2022 № 38 (1561), от 14.10.2022 № 40 (1563), в журнале «БИБЛИОПОЛИС» от 27.10.2022 № 37 (223), в газете «Южная столица Крым» от 02.12.2022 № 47 (1570). Заключение о результатах общественных обсуждений по проектам опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 21.10.2022 № 41 (1564), от 03.11.2022 № 43 (1566), от 18.11.2022 № 45 (1568), в журнале «БИБЛИОПОЛИС» от 20.12.2022.

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.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации приняты постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 20.09.2022 № 4842, от 29.09.2022 № 5114, от 19.10.2022 № 5502, от 18.11.2022 № 6119, от 18.11.2022 № 6120, от 23.11.2022 № 6336 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республик Крым».

Пункты 1.1.2, 1.1.8, 1.1.11, 1.1.12, 1.1.13, 1.1.14, 1.1.15, 1.1.16, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.19, 1.1.20, 1.1.21 проекта не содержит кадастровых координат земельного участка, в отношении которых предлагается внести изменения, так как земельный участок не сформирован. В связи с этим изменения в карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями вносятся в соответствии с проектом межевания территории под многоквартирным домом, схемой расположения земельного участка на кадастровом плане, в соответствии с планировочным элементом (кварталом) Генерального плана муниципальных образований городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

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. Севастопольская, 39, кадастровый номер 90:22:010304:514 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Л.Чайкиной, 3-Б – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 133 кадастровый номер 90:22:010315:192 - отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Речная (участок 3), кадастровый номер 90:22:010106:318 – отнесен к общественно-деловой зоне.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ялтинская, 22, кадастровый номер 90:22:010225:2985 – отнесен к общественно-деловой зоне.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Сельская - ул. Понтийская - ул. Греческая (поз. по ГП-1), кадастровый номер 90:22:010208:256 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Леси Украинки, 159, кадастровый номер 90:22:010104:6194 - отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Февральская, 13 – отнесен к общественно-деловой зоне.

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Северная, 5, кадастровый номер 90:22:010202:216 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, улица Васильева Генерала, земельный участок 27, кадастровый номер 90:22:010110:51 - отнесен к зоне производственного и коммунально-складского назначения.

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Мусы Мамута – Лютфие Софу – Умера Ипчи – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Умера Ипчи – Лютфие Софу – Бекира Османова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Бекира Османова – Лютфие Софу – Аблякима Керимова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Аблякима Керимова – Лютфие Софу – Умера Адаманова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Умера Адаманова – Лютфие Софу – Закира Мустафаева – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Закира Мустафаева – Лютфие Софу – Бекира Умерова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Асие Аметовой – Бекира Умерова – Лютфие Софу – Аблякима Гафарова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Маяковского – Жуковского – Самокиша – Пушкина – отнесен к зоне малоэтажной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Гончарова – Вернадского – Мира – Беспалова – отнесен к зоне среднеэтажной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Павленко – Красногвардейская – Крейзера – Хацко – отнесен к зоне малоэтажной жилой застройки;

- квартал, ограниченный улицами Девлет-Гирей – Фенерли – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки.

На основании предложения прокуратуры города Симферополя от 25.10.2022 № Исорг-20350023-4631-22/-20350023, в целях реализации положений Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации», Закона Республики Крым от 19.07.2022 № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым» приводится в соответствие Правила землепользования и застройки, в части использования понятия «исполнительные органы Республики Крым».

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 статьи 33, 39, 40, 42, 55 Правил, в части дополнения видом разрешенного использования.

В соответствии со статьями 31, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, во исполнение поручения Главы Республики Крым от 14.06.2022 № 1/01-32/3032 вносятся изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым с целью приведения градостроительных регламентов жилых и общественно-деловых территориальных зон в соответствие с положениями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.

Во исполнение поручений Главы Республики от 06.07.2018 № 1/01-32/4308, от 15.12.2021 № 1/01-32/8029, в пределах финансовых средств, предусмотренных в соответствующем местном бюджете, обеспечивается работа по формированию земельных участков, являющихся придомовыми территориями многоквартирных домов, с постановкой на кадастровый учет, как общего имущества многоквартирных домов.

Формирование земельного участка под многоквартирным домом – это способ оформления земельного участка под многоквартирным домом

с дальнейшим внесением сведений об образованном участке в ЕГРН и регистрации права общей долевой собственности на всех домовладельцев.

Пунктом 2.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Проектом межевания придомовой территории устанавливаются следующие характеристики, образуемому земельному участку – площадь, адрес, вид разрешенного использования и категория земель.

В настоящее время, часть многоквартирных домов расположены в границах территориальных и функциональных зонах, не предусматривающие размещение таких домов (по этажности). В связи с этим невозможно установить вид разрешенного использования, с дальнейшей постановкой на кадастровый учет.

Таким образом, с целью исполнения вышеуказанных поручений Главы Республики Крым и постановкой на кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами, вносятся изменения в статью 67 Правил.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность хозяев помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

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, принятие данного проекта позволит реализовать законные права юридических и физических лиц, привести в соответствие нормативный правовой акт в соответствие с действующим законодательством.

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

В.Ю. Шалфеев