



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
___ сессия II созыва

РЕШЕНИЕ

№ _____

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

В соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением Симферопольского городского совета от 25.10.2018 № 1764 «Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», на основании протоколов и заключений от 16.11.2022, 07.03.2023, 22.03.2023, 28.03.2023 о результатах общественных обсуждений по обсуждению проекта муниципального правового акта «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Внести в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – решение) следующие изменения:

1.1. В карте градостроительного зонирования (приложение 1 к решению) и в карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 к решению):

1.1.1. Зоны П-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, улица Кубанская, земельный участок 24, кадастровый номер 90:22:010215:885 изменить на зону П-1 (приложение 3 к настоящему решению);

1.1.2. Зоны ИТ-1, ИТ-2, Ж-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мелевше – ул. Селим Герай, поз по ГП-3, кадастровый номер 90:22:000000:1719 изменить на зону Ж-1 (приложение 4 к настоящему решению);

1.1.3. Зоны Ж-2, Ж-1, О-1, ИТ-2 в пределах квартала, ограниченного улицами Сергеева-Ценского – Нижнегоспитальная – Чехова – Краснознаменная изменить на зону Ж-1 (приложение 5 к настоящему решению).

1.1.4. Зону Р-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 78, кадастровый номер 90:22:010103:11313 изменить на зону О-1 (приложение 6 к настоящему решению);

1.1.5. Зону ИТ-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 78, кадастровый номер 90:22:000000:3596 изменить на зону О-1 (приложение 6 к настоящему решению);

1.1.6. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, 129, кадастровый номер 90:22:010203:871 изменить на зону Ж-1 (приложение 7 к настоящему решению);

1.1.7. Зоны Ж-1, З-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Донская, 54, кадастровый номер 90:22:010203:872 изменить на зону Ж-1 (приложение 8 к настоящему решению);

1.1.8. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, улица Дагджи Абдуллы, земельный участок 1/ улица Хатидже Чапчакчи, земельный участок 4, кадастровый номер 90:22:010208:273 изменить на зону Ж-1 (приложение 9 к настоящему решению);

1.1.9. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе «Петровские высоты» М-2 (поз. по ГП-209), кадастровый номер 90:22:010315:1778 изменить на зону Ж-1 (приложение 10 к настоящему решению).

1.1.10. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Русская, 69, кадастровый номер 90:22:010305:1670 изменить на зону Ж-1 (приложение 11 к настоящему решению);

1.1.11. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кипарисная, д. 1, кадастровый номер 90:22:010313:711 изменить на зону Ж-1 (приложение 12 к настоящему решению).

1.2. Приложения 1, 2 к решению изложить в новой редакции согласно приложениям 1, 2 к настоящему решению.

1.3. В приложении 3 к решению:

1.3.1. Часть 6 статьи 15 Правил изложить в следующей редакции:

«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, в том числе с целью возможности предоставления земельных участков для гаражно-строительных кооперативов, при условии наличия документов, послуживших основанием для передачи земельного участка (решение, государственный акт, договор аренды и др.), оформленных до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя»».

1.3.2. Таблицу 1 статьи 33 изложить в следующей редакции:

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

| Основные виды разрешённого использования | | Условно разрешённые виды использования | | Вспомогательные виды использования | |
|--|---|--|-------------------------------|------------------------------------|------------------|
| Код | Вид | Код | Вид | Код | Вид |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 4.9 | Служебные гаражи |
| | | 3.4.2 | Общежития | | |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.7 | Религиозное использование | | |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 3.10 | Ветеринарное обслуживание | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | | |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | | |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-------|--|-------|--|--|--|
| 3.4 | Здравоохранение | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | | |
| 3.5 | Образование и просвещение | | | | |
| 3.6 | Культурное развитие | 7.2 | Автомобильный транспорт | | |
| 3.8 | Общественное управление | 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | | |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | | | | |
| 4.1 | Деловое управление | | | | |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | | | | |
| 4.3 | Рынки | | | | |
| 4.4 | Магазины | | | | |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | | | | |
| 4.6 | Общественное питание | | | | |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | | | | |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | | | | |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | | | | |
| 5.1 | Спорт | | | | |
| 6.8 | Связь | | | | |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | | | | |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | | | |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | | | | |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | | | | |

1.3.3. Таблицу 2 статьи 33 изложить в следующей редакции:

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

| Код | Разрешенное использование | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
|-----|---|--|
| | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования, за исключением вида разрешенного использования | 1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 и СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003. 2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места |

| | | |
|-----|--|---|
| | <p>для индивидуального жилищного строительства</p> | <p>допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов. <p>2.1) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов, указанных в пункте 2 настоящего раздела.</p> <p>3) Коэффициенты застройки и плотности застройки – не подлежат установлению.</p> <p>4) Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>5) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> <p>6) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории в границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1), среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код – 4.2), гостиничное обслуживание (код – 4.7), а также не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки.</p> <p>7) Размещение застройки с видами разрешенного использования, указанными в пункте 6, в границах территориальной зоны допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории. Параметры застройки определяются исключительно на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>8) Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>9) Установление и (или) изменение вида разрешенного использования – «хранение автотранспорта (код – 2.7.1)» возможно с целью предоставления земельных участков для гаражно-строительных кооперативов, при условии наличия документов, послуживших основанием для передачи земельного участка (решение, государственный акт, договор аренды и др.), оформленных до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя.</p> |
| 2.1 | <p>Для индивидуального жилищного строительства</p> | <p>1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);</p> <p>2) Высота - не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;</p> <p>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</p> <p>- для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер земельного участка не менее 300 кв. м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв. м;</p> <ul style="list-style-type: none">- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500 кв. м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв. м; <p>4) Минимальная ширина образуемого земельного участка - не менее 10 м;</p> <p>5) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none">- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд. <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none">- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок; <p>5.1) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в части уменьшения отступов, при условии, если это не приведет к блокированию (за исключением если соседние земельные участки имеют вид разрешенного использования "блокированная жилая застройка" (код 2.3)) с фактически существующими объектами капитального строительства на соседнем земельном участке или (и) обеспечит соблюдение следующих требований:</p> <p>а) при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами и садовыми домами:</p> <ul style="list-style-type: none">- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два - три этажа - не менее 15 м;- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м;- расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м;- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома - 3 метров, до хозяйственных построек - 1 метра;- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м; <p>б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требованиям градостроительных регламентов:</p> <ul style="list-style-type: none">- расстояние до жилых и садовых домов должно составлять не менее 15 метров от указанных объектов, при этом данное расстояние должно быть уточнено при выполнении проектирования при строительстве (реконструкции) данных объектов. <p>Если при рассмотрении возможности предоставления отклонений, указанных в настоящем пункте, не будут достоверно установлены факты соблюдения условий предоставления отклонений, то такие разрешения на отклонение не подлежат предоставлению;</p> <p>6) Коэффициент застройки - не более 0,45 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>7) Коэффициент плотности застройки - не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p> <p>8) Высота объектов вспомогательного использования - не более 4 метров от отмостки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части;</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>9) В нежилых помещениях индивидуального жилого дома, встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных к дому, не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, согласно СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 1.2.3685-21;</p> <p>10) Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);</p> <p>11) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов;</p> <p>12) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки для земельных участков площадью более 500 кв. м;</p> <p>13) Создание объектов индивидуального жилищного строительства выполнять согласно требованиям действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001.</p> |
|--|--|---|

1.3.4. В Таблице 1 статьи 40 столбец «Основные виды разрешенного использования» дополнить строками следующего содержания:

| | |
|---------|-------------------------|
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |

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

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

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

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Симферополя Афанасьева М.С., постоянный комитет по вопросам архитектуры, градостроительства и земельных отношений (Федотов И.Л.).

Председатель Симферопольского
городского совета

В.Н. Агеев

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

Заместитель председателя
Симферопольского
городского совета

Н.В. Аксёнова

Председатель постоянного
комитета по вопросам архитектуры,
градостроительства
и земельных отношений

И.Л. Федотов

Управляющий делами аппарата
Симферопольского городского совета
Республики Крым

А.Н. Федорков

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

Г.В. Белоус

Глава администрации
города Симферополя

М.С. Афанасьев

Начальник МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства
администрации города Симферополя
Республики Крым

В.А. Данильченко

Докладчик по данному вопросу:
Заместитель главы администрации
города Симферополя
Поляков С.А.

Проект внесен главой администрации города Симферополя
Афанасьевым М.С.

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

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

Начальник МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства
администрации города Симферополя
Республики Крым

В.А. Данильченко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Комиссия) в Администрацию города Симферополя (МКУ «Департамент архитектуры и градостроительства») представлен проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (далее – Проект) подготовленный на основании предложений, установленных в протоколах заседаний Комиссии от 30.09.2022, 03.02.2023, 10.02.2023, 17.02.2023.

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

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

Общие выводы и рекомендации:

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

Начальник МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства
администрации города Симферополя
Республики Крым

В.А. Данильченко