



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 протокола и заключения о результатах общественных обсуждений по обсуждению проекта муниципального правового акта «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

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

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

1.1.1. Зону ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Центральная, 43, кадастровый номер 90:22:010224:101 изменить на зону Ж-1 (приложение 3 к настоящему решению);

1.1.2. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Центральная, 43а, кадастровый номер 90:22:010224:103 изменить на зону Ж-1 (приложение 4 к настоящему решению);

1.1.3. Зону Ж-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Родионова, 19а, кадастровый номер 90:22:010225:225 изменить на зону Ж-3 (приложение 5 к настоящему решению);

1.1.4. Зону Ж-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Родионова, поз. по ГП-8, кадастровый номер 90:22:010225:252 изменить на зону Ж-3 (приложение 6 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. Таблицу 2 статьи 31 изложить в следующей редакции:

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Код 2.3	Блокированная жилая застройка	<p>1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);</p> <p>2) Высота – не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;</p> <p>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: - минимальный размер земельного участка не менее 200 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м.</p> <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков: - со стороны прилегающих земельных участков с видом разрешенного использования блокированная жилая застройка – не подлежат установлению, со стороны земельных участков с иными видами разрешенного использования не менее 3 м от границ земельного участка; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд. Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек: - не менее 4 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории; - не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.</p> <p>4.1.) допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части отклонения от отступов, указанных в пункте 4 настоящего раздела.</p> <p>5) Коэффициент застройки - не более 0,5 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;</p>

		<p>6) Коэффициент плотности застройки – не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке.</p> <p>7) Высота объектов вспомогательного использования – не более 4 метров от отмостки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части.</p> <p>8) Запрещается размещать объекты и помещения вспомогательного использования, предназначенные для коммерческого использования, в том числе эксплуатировать объекты и помещения вспомогательного использования в целях ведения коммерческой деятельности, за исключением профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими гражданами, если это не нарушает прав и законных интересов других граждан.</p> <p>9) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>10) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки для земельных участков площадью более 300 кв.м.</p> <p>11) Блокирование, а также создание жилых объектов жилой застройки на границе земельного участка возможно только при наличии письменного согласия собственника смежного земельного участка и объекта капитального строительства с которым планируется блокировать вновь создаваемый или реконструируемый объект блокированной жилой застройки, в ином случае при создании (реконструкции) объекта жилой застройки необходимо соблюсти отступ от границы земельного участка не менее 3-х метров для определения места допустимого размещения объекта жилой застройки.</p> <p>12) Проектирование и строительство объектов блокированной жилой застройки выполнять согласно требований действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001.</p> <p>13) Объект блокированной жилой застройки (блокированный жилой дом) не подлежит разделу на квартиры.</p> <p>14) Строительство и ввод в эксплуатацию объектов блокированной жилой застройки (блокированных жилых домов) осуществляется в порядке, определенном статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>15) Застройка блокированными жилыми домами включает в себя два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный придомовой участок</p>
	<p>Для земельных участков с иными видами разрешенного использования</p>	<p>1) Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для видов разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не более 4 этажей; - для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, гостиничное обслуживание – не более 8 этажей; - для иных видов разрешенного использования – не более 4 этажей. <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов. <p>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</p>

		<p>учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>6) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> <p>6.1) Минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5) – 5000 кв.м</p> <p>Максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5) – не ограничен.</p> <p>Образование земельных участков размером менее 5000 кв.м, а также строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства на таких земельных участках допускается исключительно при подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), утвержденной в установленном порядке.</p> <p>Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) не является обязательным требованием при образовании земельных участков размером менее 5000 кв.м с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), на которых расположены многоквартирные дома, возведенные до 18 марта 2014 года.</p> <p>7) 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>8) Размещение застройки с видами разрешенного использования, указанными в пункте 7, 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>9) 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>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3.2. Таблицу 2 статьи 47 изложить в следующей редакции:

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Код 2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный); 2) Высота – не более 20 метров от отмстки дома до максимально высокой его части; 3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: - для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м;
Код 13.2	Для ведения садоводства	- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м. Образование земельных участков размером менее 300 кв.м в границах территориальной зоны допускается исключительно в случае обоснования возможности их предоставления в соответствии с Законом Республики Крым от 23.11.2016 № 320-ЗРК/2016 «Об особенностях предоставления земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам на территории

Республики Крым, и о внесении изменений в некоторые законы Республики Крым» и подготовки документации по планировке территории.

4) Минимальная ширина образуемого земельного участка - не менее 10 м;

5) Минимальные отступы от границ земельных участков:

- 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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:

- 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.

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:

а) при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами и садовыми домами:

- 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.

б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:

- расстояние до жилых и садовых домов не должно составлять не менее 15 метров от указанных объектов, при этом данное расстояние должно быть уточнено при выполнении проектирования при строительстве (реконструкции) данных объектов.

Если при рассмотрении возможности предоставления отклонений, указанных в настоящем пункте, не будет достоверно установлены факты соблюдения условий предоставления отклонений, то такие разрешения на отклонение не подлежат предоставлению.

6) Коэффициент застройки - не более 0,45 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке;

7) Коэффициент плотности застройки – не более 0,8 с учетом иных объектов и сооружений вспомогательного использования в границах земельного участка, подлежащего застройке.

8) Высота объектов вспомогательного использования – не более 4 метров от отстки здания, сооружения вспомогательного использования до максимально высокой его части.

9) В нежилых помещениях индивидуального жилого дома встроенных, пристроенных или встроенно-пристроенных к дому, не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду согласно СанПиН 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*.

Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и

		<p>материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).</p> <p>10) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> <p>11) 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>12) Создание объектов индивидуального жилищного строительства выполнять согласно требований действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001.</p>
	<p>Для земельных участков территориальной зоны с иными видами разрешенного использования</p>	<p>1) Этажность - не более 2 этажей.</p> <p>Для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное обслуживание – не более 3 этажей;</p> <p>2) Высота – не более 10 метров от отмостки здания до максимально высокой его части.</p> <p>Высота для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное обслуживание – не подлежит установлению;</p> <p>3) Минимальный размер земельного участка – не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Допускается проведение реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, размер которых меньше минимального размера земельного участка, установленного в настоящем пункте, с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков:</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. <p>4.1) Не допускается блокировать объекты нежилого назначения с объектами жилого назначения;</p> <p>4.2.) 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 4 настоящего раздела.</p> <p>5) Коэффициенты застройки и плотности застройки – не подлежат установлению.</p> <p>6) Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>7) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p>

1.3.3. Статью 67 изложить в следующей редакции:

«1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу.

2. Требования градостроительных регламентов в части предельных минимальных размеров земельных участков, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

запрещено строительство зданий, строений, сооружений не применяются при образовании земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, не применяются:

- при образовании земельных участков, на которых расположены постройки, возведенные самовольно до 18 марта 2014 года, в отношении которых выданы заключения о возможности признания их объектами индивидуального жилищного строительства в порядке, предусмотренном постановлением Совета министров Республики Крым от 12.05.2015 № 252 «Об утверждении Порядка предоставления земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18 марта 2014 года, и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства»;

- образуемые земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло 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».

3. Не допускается устанавливать и (или) изменять основные виды разрешенного использования земельных участков, если размер земельного участка либо меньше, либо больше предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, которые установлены в градостроительных регламентах.

4. Не допускается предоставлять разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков, если размер земельных участков либо меньше, либо больше предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, которые установлены в градостроительных регламентах.

5. При размещении прудов-копаней на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым необходимо согласование с Администрацией города Симферополя Республики Крым, Государственным комитетом по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым, Министерством сельского хозяйства Республики Крым.

6. Действие градостроительных регламентов в части установления вида разрешенного использования земельного участка не распространяется на земельные участки, образуемые под многоквартирными домами, возведенными 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», в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом вид разрешенного использования образуемые земельного участка определяется в соответствии с этажностью многоквартирного дома.»

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