



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
___ сессия II созыва

РЕШЕНИЕ

№ _____

О рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 01.02.2023 № /Прдп-5-23 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»

Рассмотрев протест прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 01.02.2023 № /Прдп-5-23, в соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты 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 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 22.08.2023, 29.08.2023 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», с учетом требований Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 13.09.2023 № 01-17/23258/1, от 13.09.2023 № 01-17/23257/1, протокол рабочего совещания по рассмотрению требования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 13.09.2023 № 01-17/23257/1 от 22.11.2023, Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Протест прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 01.02.2023 № /Прдп-5-23 на 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» удовлетворить.

2. 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:

2.1. В приложении 3 к решению:

2.1.1. Пункт 1 части 1 статьи 26 изложить в следующей редакции:

«1) жилые зоны (Ж):

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

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

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

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

д) зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ);

е) зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки (Ж-5).».

2.1.2. Пункт 2 части 1 статьи 26 изложить в следующей редакции:

«2) общественно-деловые зоны (О):

а) зона 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) зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5);

ж) зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки (О-6).».

2.1.3. Название статьи 30 изложить в следующей редакции:

«Статья 30. Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами (Ж-2)».

2.1.4. По тексту статьи 30 слова «зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами» заменить словами «зона застройки малоэтажными многоквартирными домами», в соответствующих падежах.

2.1.5. Название статьи 31 изложить в следующей редакции:

«Статья 31. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3)».

2.1.6. По тексту статьи 31 слова «зона застройки многоквартирными жилыми домами» заменить словами «зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами», в соответствующих падежах.

2.1.7. Название статьи 32 изложить в следующей редакции:

«Статья 32. Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4)».

2.1.8. По тексту статьи 32 слова «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» заменить словами «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами», в соответствующих падежах.

2.1.9. Главу 7 дополнить статьей 32.2 следующего содержания:

«Статья 32.2. Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки (Ж-5)»

Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки (Ж-5) - выделена с целью планируемого размещения объектов регионального значения в области общественно-деловой деятельности – «Территория перспективного развития комплексной жилищной застройки».

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

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды использования	
Код	Вид	Код	Вид	Код	Вид
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)				
2.7	Обслуживание жилой застройки				
2.7.1	Хранение автотранспорта				
3.1	Коммунальное обслуживание				
3.3	Бытовое обслуживание				
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				

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	1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению. 2) Максимальная этажность, минимальные отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный коэффициент застройки земельного участка, максимальный

		<p>коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для размещения объектов капитального строительства – устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке.</p> <p>3) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории в границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6), а также не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки.</p> <p>4) Размещение застройки с видом разрешенного использования, указанным в пункте 3, 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>5) 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>6) В случае нахождения земельного участка в зоне, регулирующей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в соответствии с Томом 3 настоящих Правил.</p>
--	--	--

2.1.10. Главу 8 дополнить статьей 38.1 следующего содержания:

«Статья 38.1. Зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки (О-6)

Зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки (О-6) - выделена с целью планируемого размещения объекта регионального значения в области деловой и коммерческой деятельности – «Строительство многофункционального комплекса с офисными помещениями».

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

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования		Вспомогательные виды использования	
Код	Вид	Код	Вид	Код	Вид
3.1	Коммунальное обслуживание			2.7.1	Хранение автотранспорта
3.2	Социальное обслуживание			4.9	Служебные гаражи
3.3	Бытовое обслуживание				
3.8	Общественное управление				
4.4	Магазины				
4.5	Банковская и страховая				

	деятельность				
4.7	Гостиничное обслуживание				
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования				

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	<p>1) Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гостиничное обслуживание – не более 16 этажей, - для иных видов разрешенного использования – не более 16 этажей. <p>Этажность зданий определяется согласно их функциональному назначению с учетом требований положений СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009.</p> <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 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>7) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории в границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видом разрешенного использования, 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 видом разрешенного использования, указанным в пункте 7, в границах территориальной зоны допускается</p>

		<p>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> <p>10) В случае нахождения земельного участка в зоне, регулирующей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в соответствии с Томом 3 настоящих Правил.</p>
--	--	---

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

6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
------	------------------------------------

2.2. В карте градостроительного зонирования (приложение 1 к решению), в карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 к решению), в карте территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 4 к решению):

2.2.1. Зоны Ж-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, 28 изменить на зону Ж-3 (приложение 5 к настоящему решению);

2.2.2. Зоны ИТ-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, 10 изменить на зону Ж-3 (приложение 6 к настоящему решению);

2.2.3. Зоны Ж-3, ИТ-2, Ж-4 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 155, изменить на зону Ж-3 (приложение 7 к настоящему решению).

2.2.4. Зону Т-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, кадастровый номер 90:22:010401:1266 изменить на зону П-2 (приложение 8 к настоящему решению);

2.2.5. Зону ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Дачная, (поз по ГП - 47), мкр-н Каменка, кадастровый номер 90:22:010209:125 изменить на зону Ж-1 (приложение 9 к настоящему решению);

2.2.6. Зону ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Линейная, 2 изменить на зону Ж-1 (приложение 10 к настоящему решению);

2.2.7. Зоны ИТ-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мальченко, 4 изменить на зону Ж-3 (приложение 11 к настоящему решению);

2.2.8. Зоны П-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мальченко, 8 изменить на зону Ж-3 (приложение 11 к настоящему решению);

2.2.9. Зоны П-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мальченко, 9 изменить на зону Ж-3 (приложение 11 к настоящему решению);

2.2.10. Зоны П-2, Ж-3 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мальченко, 10 изменить на зону Ж-3 (приложение 11 к настоящему решению);

2.2.11. Зоны Ж-2, О-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зои Жильцовой, 22 изменить на зону О-1 (приложение 12 к настоящему решению);

2.2.12. Зону О-5 в пределах земельного участка, с кадастровым номером 90:22:010220:6884 изменить на зону Ж-5 (приложение 13 к настоящему решению);

2.2.13. Зоны О-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса, 60, с кадастровым номером 90:22:010106:14645 изменить на зону О-6 (приложение 14 к настоящему решению).

2.3. Приложения 1, 2, 4 к решению изложить в новой редакции согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящему решению.

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

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

5. 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.

6. 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 рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 01.02.2023 № /Прдп-5-23 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»

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 рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Вдовкина В.Г. от 01.02.2023 № /Прдп-5-23 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»

1. Прокуратура города Симферополя;
2. Аппарат Симферопольского городского совета Республики Крым;
3. Администрация города Симферополя Республики Крым;
4. Правовой департамент 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 протоколе заседания Комиссии от 14.07.2023, 21.07.2023, 28.07.2023.

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, Схеме 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