



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ

68 (внеочередная) сессия II созыва

**РЕШЕНИЕ**

09.11.2022 г.

г. Симферополь

№ 789

*О внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»*

Рассмотрев внесенный главой администрации Симферопольского района проект решения Симферопольского районного совета Республики Крым «О внесении изменений в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, частью 2 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», на основании Устава муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, учитывая протокол и заключение общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым от 03.11.2022, районный совет **решил:**

1. Внести в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», изменения согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации Симферопольского района:

2.1. Разместить настоящее решение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок не

превышающий десяти дней со дня вступления в силу настоящего решения.

2.2. Разместить настоящее решение на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района <http://simfmo.rk.gov.ru>, в разделе «Архитектура и Градостроительство».

2.3. В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» направить документы, необходимые для внесения сведений соответственно о границах территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости, в целях обеспечения внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости в срок не превышающий пять рабочих дней со дня вступления в силу настоящего решения.

2.4. Направить настоящее решение в администрацию Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

3. Управлению по обеспечению деятельности Симферопольского районного совета (Драница С.К.) настоящее решение обнародовать на информационном стенде администрации Симферопольского района (первый этаж административного здания Симферопольского районного совета, расположенного по адресу: ул. Павленко, 1, г. Симферополь), разместить на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района <http://simfmo.rk.gov.ru> и опубликовать в официальном печатном органе муниципального образования Симферопольский район Республики Крым газете «Сельский труженик Крыма».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете «Сельский труженик Крыма».

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам архитектуры и градостроительной деятельности, ЖКХ, связи, торговли и инвестиционной политики (Макеев М.А.).

**Заместитель председателя  
Симферопольского районного совета**

**Б.Ю. Селютин**

Приложение  
к решению 68 (внеочередная) сессии  
Симферопольского районного совета  
Республики Крым II созыва  
от 09.11.2022 № 789

**Изменения в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»**

Внести в решение 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» следующие изменения:

1. В Приложение 2 «Карта градостроительного зонирования» внести следующие изменения:

1.1. Установить в пределах территориальной зоны «Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)» подзону «Подзона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)» (согласно приложению: «Фрагмент карты градостроительного зонирования Николаевского сельского поселения в части установления в пределах территориальной зоны «Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)» подзоны «Подзона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)»).

2. В Приложение 3 «Градостроительный регламент» внести следующие изменения:

2.1. Дополнить статьёй 39.1 следующего содержания:

**«Статья 39.1 Подзона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1).**

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

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-	-

**2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства,**

**реконструкции объектов капитального строительства:**

**2.1 Основные виды разрешенного использования**

Код ВРИ ЗУ	Наименование ВРИ ЗУ	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<p>Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> <p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальные размеры земельных участков – 0,06 га; максимальные размеры земельных участков – 0,25 га.</p> <p>Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264;</li> <li>- формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313);</li> <li>- формирования (предоставления) земельного участка собственнику расположенного на нём здания, строения, сооружения, который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных настоящим регламентом; формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом</li> </ul>

		<p>межевания территории гражданину (гражданам) с расположенными на земельном участке (земельных участках) постройками, возведенными самовольно до 18 марта 2014 года, в соответствии со статьёй 22 Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до индивидуального жилого дома – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов: до индивидуального жилого дома от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м; в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>4. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев при условии соблюдения противопожарных требований и действующих градостроительных нормативов.</p> <p>5. Предельное количество этажей жилого дома – 3 (включая мансардный этаж).</p> <p>6. Максимальная высота жилого дома от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.</p> <p>7. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа.</p> <p>8. Максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 6 м.</p> <p>9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.</p> <p>10. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2</p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.</p>

2.2. В статье 41 в пункте «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в столбе 3 таблицы «Основные виды

разрешенного использования» в строке с кодом «4.3 Рынки» слова «Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м» заменить словами «Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению».

2.3. В статье 44 в пункте «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в столбе 3 таблицы «Условно-разрешенные виды использования» в строке с кодом «4.3 Рынки» слова «Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м» заменить словами «Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению».

2.4. В статье 54 «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2)»:

2.4.1. В пункте «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» столбец 1 (Код. Основные виды разрешенного использования) таблицы дополнить кодами «1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» и «1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства».

2.4.2. В пункте «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицу «Основные виды разрешенного использования» дополнить строками следующего содержания:

1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	<p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной иглубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p> <p>1. Предельные размеры земельных участков для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;</li> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,5 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 200 га;</li> <li>– юридических лиц – не подлежат установлению</li> <li>– размеры ранее учтенных земельных участков устанавливаются в соответствии с правоустанавливающими документами на них.</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.</p>
------	---	--

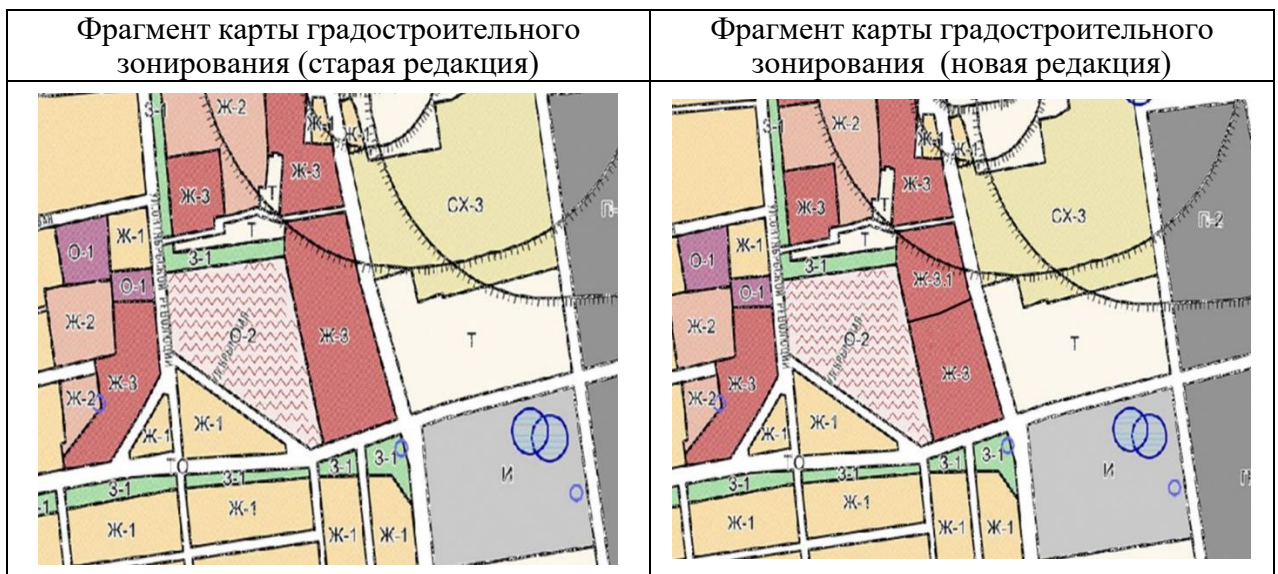
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	<p>Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства</p> <p>1. Предельные размеры земельных участков для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:</li> <li>– минимальные размеры земельных участков – 0,5 га;</li> <li>– максимальные размеры земельных участков – 200 га;</li> <li>– юридических лиц – не подлежат установлению</li> <li>– размеры ранее учтенных земельных участков устанавливаются в соответствии с правоустанавливающими документами на них.</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.</p>
------	--	---

**В.р.и.о. начальника управления архитектуры  
и градостроительной политики**

**К.В. Гуменюк**

Приложение  
к Изменениям в решение 89 (внеочередная) сессии  
Симферопольского районного совета Республики Крым I  
созыва от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил  
землепользования и застройки Николаевского сельского  
поселения Симферопольского района Республики Крым»  
(внесены решением 68 (внеочередная) сессии  
Симферопольского районного совета РК II созыва  
от 09.11.2022 № 789)

**Фрагмент карты градостроительного зонирования Николаевского сельского  
поселения в части установления в пределах территориальной зоны  
«Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)» подзоны  
«Подзона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне застройки  
среднеэтажными жилыми домами (Ж-3.1)»**



**В.р.и.о. начальника управления архитектуры  
и градостроительной политики**

**К.В. Гуменюк**