

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**Градостроительные регламенты**

**ТОМ 2**

|   |     |
|---|-----|
| ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....                   | 4   |
| ГЛАВА 7. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж).....  | 4   |
| Статья 29. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).....  | 4   |
| Статья 30. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж- 2).....   | 13  |
| Статья 31. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).....   | 21  |
| Статья 32. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).....  | 26  |
| ГЛАВА 8. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О).....  | 30  |
| Статья 33. Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1) .....                  | 30  |
| Статья 34. Зона объектов образования (О-2).....   | 38  |
| Статья 35. Зона объектов образования в области физической культуры (О-2.1).....   | 42  |
| Статья 36. Зона объектов здравоохранения (О-3).....   | 45  |
| Статья 37. Зона объектов государственного управления (О-4).....   | 48  |
| Статья 38. Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5).....  | 51  |
| ГЛАВА 9. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (П).....   | 56  |
| Статья 39. Производственная зона предприятий I - II классов опасности (П-1).....  | 57  |
| Статья 40. Коммунально-складская зона (П-2).....  | 59  |
| Статья 41. Производственная зона предприятий III класса опасности (П-3) .....   | 62  |
| ГЛАВА 10. ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И-Т).....   | 64  |
| Статья 42. Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1).....  | 64  |
| Статья 43. Зона железнодорожного транспорта (Т-1).....  | 67  |
| Статья 44. Зона воздушного транспорта (Т-2).....  | 69  |
| Статья 45. Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2)..... | 70  |
| Статья 46. Зона инженерных объектов (И).....  | 71  |
| ГЛАВА 11. ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА (СХ).....  | 73  |
| Статья 47. Зона объектов садоводства и огородничества(СХ-1).....  | 73  |
| Статья 48. Зона сельско-хозяйственных угодий (СХ-2).....  | 79  |
| ГЛАВА 12. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р).....   | 79  |
| Статья 49. Зона рекреационные лесопарковые (Р-1).....   | 80  |
| Статья 50. Зона территорий спортивного назначения (Р-2).....  | 82  |
| Статья 51. Зона городской рекреации (Р-3).....  | 83  |
| Статья 52. Зона сохранения объектов рекреационного назначения (Р-4).....  | 86  |
| Статья 53. Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов (Р-5).....             | 88  |
| ГЛАВА 13. ЗОНЫ ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ.....   | 91  |
| ГЛАВА 14. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СП).....  | 94  |
| Статья 54. Зона кладбищ (СП-1).....   | 95  |
| Статья 55. Зона режимных объектов (СП-2).....   | 97  |
| Статья 56. Зона объектов размещения отходов потребления (СП-3).....   | 99  |
| Статья 57. Зона карьеров (СП-4).....  | 100 |

|  |     |
|--|-----|
| ГЛАВА 15. ЗОНЫ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ (З).....  | 102 |
| Статья 58. Зона зеленых насаждений (З-1).....  | 102 |
| ГЛАВА 16. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ДЕЙСТВИЯ<br>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ.....                                     | 103 |
| Статья 59. Зона водных объектов (ВО).....  | 103 |
| Статья 60 Зона городских лесов (ГЛ).....   | 103 |
| ЧАСТЬ V. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ТЕРРИТОРИЙ.....  | 104 |
| Статья 61. Зоны с особыми условиями использования территорий (ограничений<br>градостроительной деятельности).....                              | 104 |
| Статья 62. Состав зон с особыми условиями использования территорий, формируемых<br>санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями..... | 106 |
| ЧАСТЬ VI. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ<br>УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....   | 121 |
| Статья 63. Режимы использования земельных участков в границах территорий памятников<br>истории и культуры (К-1).....                           | 121 |
| Статья 64. Регламенты использования территорий в зонах, формируемых санитарно-<br>гигиеническими и экологическими требованиями.....            | 121 |
| Статья 65. Градостроительные регламенты использования территорий в прибрежной<br>защитной полосе.....  | 136 |
| Статья 66. Градостроительные регламенты использования территорий в водоохранной<br>зоне.....   | 137 |
| ЧАСТЬ VII. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....   | 138 |
| Статья 67. Порядок применения настоящих Правил.....  | 138 |

## **ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **ГЛАВА 7. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)**

К жилым зонам относятся участки территории города, используемые и предназначенные для размещения жилых домов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Планировку и застройку многоквартирных жилых микрорайонов, кварталов, иных элементов планировочной структуры вести в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

При планировке и застройке жилых микрорайонов, кварталов, иных элементов планировочной структуры необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок на цокольных или подземных этажах зданий, а также подземных гаражей на дворовой территории с использованием их наземной части для размещения детских игровых площадок и объектов благоустройства.

#### **Статья 29. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам

## 5 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального

6 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*  
 строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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 | 3.3                                    | Бытовое обслуживание  | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.6.1                                  | Объекты культурно-досуговой деятельности  | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 2.3                                      | Блокированная жилая застройка (код – 2.3)   | 3.7                                    | Религиозное обслуживание  |                                    |                         |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 3.10                                   | Ветеринарное обслуживание   |                                    |                         |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                   | 5.1                                    | Спорт   |                                    |                         |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                     | 3.5                                    | Образование и просвещение   |                                    |                         |
| 3.8                                      | Общественное управление                     | 3.4                                    | Здравоохранение (отдельно стоящие объекты капитального строительства общей площадью не более 300 кв.м.).      |                                    |                         |
| 6.8                                      | Связь                                       | 4.4.                                   | Магазины (код - 4.4) (отдельно стоящие объекты капитального строительства общей площадью не более 150 кв.м.). |                                    |                         |
| 8.3                                      | Обеспечение внутреннего правопорядка        |  |   |                                    |                         |
| 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     | 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 | <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м</li> </ul> <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"> <li>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</li> </ul> <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"> <li>- 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;</li> <li>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.</li> </ul> <p>5.1.) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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"><li>- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м;</li><li>- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;</li><li>- 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.;</li><li>- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метров, до хозяйственных построек – 1 метра;</li><li>- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м.</li></ul> <p>б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p> <p>б) 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 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*.</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 требований действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».</p> |
| 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:<br/>- минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 1000 кв.м</p> <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков:<br/>- 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;</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- 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> <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"><li>- 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;</li><li>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.</li></ul> <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) 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*.</p> <p>8.1) 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>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 так же 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 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция 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 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 - 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) Для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки, минимальный размер</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 1200 кв.м.</p> <p>4) 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>5) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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»;</li><li>- 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.</li></ul> <p>6) Не допускается блокировать объекты нежилого назначения с объектами жилого назначения;</p> <p>7) 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 5 настоящего раздела.</p> <p>8) Коэффициенты застройки и плотности застройки – не подлежат установлению. Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>9) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> |
|--|--|--|

**Статья 30. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)**

В зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видом разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статье 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) вида разрешенного использования земельных участков среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) такого вида разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного дома (МКД) и (или) расположенных в нем помещений, действующая государственная регистрация прав на помещения, расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. Так же установление (изменение) вида разрешенного использования земельных участков среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из вида разрешенного использования жилого объекта капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случая, указанного в настоящем абзаце, установление (изменение) вида разрешенного использования земельных участков среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

14 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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 | 3.3                                    | Бытовое обслуживание                     | 2.7                                | Обслуживание жилой застройки |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.6.1                                  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта      |
|  |   | 3.7                                    | Религиозное использование                | 4.9                                | Служебные гаражи             |
| 2.3                                      | Блокированная жилая застройка               | 3.10                                   | Ветеринарное обслуживание                |                                    |                              |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 4.5                                    | Банковская и страховая деятельность      |                                    |                              |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                   | 4.6                                    | Общественное питание                     |                                    |                              |

15 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

|      |   |     |                          |  |  |
|------|---|-----|--------------------------|--|--|
| 3.2  | Социальное обслуживание                           | 4.7 | Гостиничное обслуживание |  |  |
| 3.4  | Здравоохранение                                   | 5.1 | Спорт                    |  |  |
| 3.5  | Образование и просвещение                         | 4.4 | Магазины                 |  |  |
| 3.8  | Общественное управление                           |     |                          |  |  |
| 6.8  | Связь   |     |                          |  |  |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка              |     |                          |  |  |
| 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:**

| <b>Код</b> | <b>Вид разрешенного использования</b>       | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>  |
|------------|---|---|
| Код 2.1    | Для индивидуального жилищного строительства | 1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);<br>2) Высота – не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;<br>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:<br>- 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;<br>- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>500 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м</p> <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"><li>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;</li><li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</li></ul> <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"><li>- 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;</li><li>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.</li></ul> <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"><li>- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м;</li><li>- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;</li><li>- 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.;</li><li>- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метров, до хозяйственных построек – 1 метра;</li></ul> |
|--|--|---|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м.</p> <p>б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:</p> <p>- 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.</p> <p>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.</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 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*.</p> <p>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>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</p> |
|--|--|--|

|         |                               |  |
|---------|-------------------------------|--|
|         |                               | <p>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 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».</p>   |
| 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:<br/> - минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 1000 кв.м</p> <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков:<br/> - 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;<br/> - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.<br/> Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:<br/> - 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;<br/> - 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</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>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 так же 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 (Трех) 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 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция 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</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный придомовой участок.   |
|  | Для земельных участков с иными видами разрешенного использования | <p>1) Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для видов разрешенного использования малоэтажная жилая застройка, гостиничное обслуживание - не более 4 этажей;</li> <li>- для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное обслуживание – не более 3 этажей</li> <li>- для иных видов разрешенного использования - не более 2 этажей,</li> </ul> <p>Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.<br>4) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.<br>5) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен. |
|--|--|--|

### **Статья 31. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)**

Территориальная зона застройки многоквартирными жилыми домами высотой от 4 до 8 этажей включительно. В территориальной зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при

этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

### 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                          |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.3                                    | Блокированная жилая застройка  | 2.7                                | Обслуживание жилой застройки |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 3.7                                    | Религиозное использование  | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта      |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                   | 3.10                                   | Ветеринарное обслуживание  | 4.9                                | Служебные гаражи             |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                     | 4.2                                    | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) |                                    |                              |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание                        | 4.7                                    | Гостиничное обслуживание   |                                    |                              |
| 3.4                                      | Здравоохранение                             | 4.8.1                                  | Развлекательные мероприятия  |                                    |                              |
| 3.5                                      | Образование и просвещение                   | 4.9.1.3                                | Автомобильные мойки  |                                    |                              |
| 3.6.1                                    | Объекты культурно-досуговой деятельности    | 4.9.1.4                                | Ремонт автомобилей   |                                    |                              |
| 4.1                                      | Деловое управление                          | 5.1                                    | Спорт  |                                    |                              |
| 4.4                                      | Магазины                                    |  |  |                                    |                              |
| 4.5                                      | Банковская и страховая деятельность         |  |  |                                    |                              |

|      |   |  |  |  |  |
|------|---|--|--|--|--|
| 4.6  | Общественное питание                              |  |  |  |  |
| 6.8  | Связь   |  |  |  |  |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |  |  |  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Вид разрешенного использования</b> | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>  |
|------------|---------------------------------------|--|
| 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:<br/> - 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:<br/> - 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;<br/> - 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> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:<br/> - не менее 4 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;</p> <p>- 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 так же 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 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция 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"> <li>- для видов разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не более 4 этажей;</li> <li>- для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, гостиничное обслуживание – не более 8 этажей;</li> <li>- для иных видов разрешенного использования – не более 4 этажей.</li> </ul> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>2.1. Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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> |
|--|--|--|

### **Статья 32. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)**

Зона застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей, допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации».

27 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                          |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка       | 3.7                                    | Религиозное использование   | 2.7                                | Обслуживание жилой застройки |
|  |   | 3.10                                   | Ветеринарное обслуживание   | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта      |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка                     | 4.2                                    | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.9                                | Служебные гаражи             |
| 2.6                                      | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |  |   |                                    |                              |
| 3.1.                                     | Коммунальное обслуживание                         | 4.9.1.3                                | Автомобильные мойки   |                                    |                              |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                           | 4.9.1.4                                | Ремонт автомобилей  |                                    |                              |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание                              | 4.8.1                                  | Развлекательные мероприятия   |                                    |                              |
| 3.4                                      | Здравоохранение                                   | 5.1                                    | Спорт   |                                    |                              |
| 3.5                                      | Образование и просвещение                         |  |   |                                    |                              |
| 4.1                                      | Деловое управление                                |  |   |                                    |                              |

|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
| 4.4   | Магазины  |  |  |  |  |
| 4.5   | Банковская и страховая деятельность               |  |  |  |  |
| 4.6   | Общественное питание                              |  |  |  |  |
| 4.7   | Гостиничное обслуживание                          |  |  |  |  |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях          |  |  |  |  |
| 6.8   | Связь   |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |  |  |  |
| 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:**

| <b>Код</b> | <b>Вид разрешенного использования</b>               | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> |
|------------|---|---|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного | 1) Этажность:<br>- для видов разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не более 4 этажей;  |

|  |               |   |
|--|---------------|---|
|  | использования | <ul style="list-style-type: none"><li>- для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, гостиничное обслуживание – не более 8 этажей;</li><li>- для видов разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – не более 16 этажей.</li><li>- для иных видов разрешенного использования – не более 8 этажей.</li></ul> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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»;</li><li>- 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.</li></ul> <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> |
|--|---------------|---|

## **ГЛАВА 8. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О)**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц, культовых, линейных, коммунальных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

### **Статья 33. Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1)**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры включают в себя участки города, предназначенные для размещения объектов торговли, административных учреждений, общественного питания, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, объектов культуры.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования индивидуальная жилая застройка (код - 2.1), малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков для индивидуального жилищного

31 ***Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь***

строительства (код – 2.1), малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под индивидуальными жилыми домами, многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома, многоквартирного дома (МКД), и (или) расположенных в МКД квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1), малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства, под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1), малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |  | <b>Условно разрешённые виды использования</b> |  | <b>Вспомогательные виды использования</b> |                         |
|---|--|---|--|---|-------------------------|
| <b>Код</b>                                      | <b>Вид</b>   | <b>Код</b>                                    | <b>Вид</b>                                       | <b>Код</b>                                | <b>Вид</b>              |
| 3.1   | Коммунальное обслуживание  | 3.4   | Здравоохранение                                  | 2.7.1                                     | Хранение автотранспорта |
| 3.2   | Социальное обслуживание  | 3.5   | Образование и просвещение                        | 4.9                                       | Служебные гаражи        |
| 3.3   | Бытовое обслуживание   | 3.7   | Религиозное использование                        |   |                         |
| 3.6   | Культурное развитие  | 3.10  | Ветеринарное обслуживание                        |   |                         |
| 3.8   | Общественное управление  | 4.9.1.3                                       | Автомобильные мойки                              |   |                         |
| 3.9   | Обеспечение научной деятельности   | 4.9.1.4                                       | Ремонт автомобилей                               |   |                         |
| 4.1   | Деловое управление   | 8.4   | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |   |                         |
| 4.2   | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 3.4.2   | Общежития  |   |                         |
| 4.3   | Рынки  |   |  |   |                         |
| 2.1   | Для индивидуального жилищного строительства                                    |   |  |   |                         |
| 2.1.1   | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка                                   |   |  |   |                         |



|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
| 2.5   | Среднеэтажная жилая застройка                     |  |  |  |  |
| 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              |  |  |  |  |
| 12.0  | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |  |  |

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

| 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 для индивидуального жилищного строительства | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>   |
| Код 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | <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:<br/>- 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.</p> <p>4) Минимальные отступы от границ земельных участков:<br/>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;<br/>- 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> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:<br/>- 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;<br/>- 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 0,45 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</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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) 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"><li>- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м;</li><li>- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;</li><li>- 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.;</li><li>- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метров, до хозяйственных построек – 1 метра;</li><li>- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м.</li></ul> <p>в) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:</p> |
|--|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- 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.</p> <p>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.</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) Запрещается образование земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>13) Допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства только при условии строительства и (или) реконструкции индивидуального жилого дома на земельных участках, поставленных на кадастровый учет до принятия решения об утверждении настоящих правил землепользования и застройки при соблюдении требований настоящего раздела.</p> <p>14) Создание объектов индивидуального жилищного строительства выполнять согласно требований действующего законодательства, в том числе включая требования СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».</p> <p>15) 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*.</p> <p>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). |
|--|--|---|

### **Статья 34. Зона объектов образования (О-2)**

Зона объектов образования включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов образования, научно-исследовательских учреждений и связанных с ними объектов.

В зонах объектов образования допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая

39 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                     |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.7                                    | Религиозное использование                                  | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
|  |   | 3.10                                   | Ветеринарное обслуживание                                  | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 4.1                                    | Деловое управление   |                                    |                         |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                   | 4.2                                    | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные |                                    |                         |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                     |  |  |                                    |                         |

|      |   |     |  |  |  |
|------|---|-----|--|--|--|
| 3.4  | Здравоохранение                                   |     | центры (комплексы)                               |  |  |
| 3.5  | Образование и просвещение                         | 4.3 | Рынки  |  |  |
| 3.6  | Культурное развитие                               | 4.4 | Магазины   |  |  |
| 3.8  | Общественное управление                           | 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |  |  |
| 3.9  | Обеспечение научной деятельности                  | 4.6 | Общественное питание                             |  |  |
| 4.5  | Банковская и страховая деятельность               |     |  |  |  |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность                |     |  |  |  |
| 5.1  | Спорт   |     |  |  |  |
| 6.8  | Связь   |     |  |  |  |
| 8.0  | Обеспечение обороны и безопасности                |     |  |  |  |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка              |     |  |  |  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |     |  |  |  |



|       |           |  |  |  |  |
|-------|-----------|--|--|--|--|
| 3.4.2 | Общежития |  |  |  |  |
|-------|-----------|--|--|--|--|

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|---|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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> |
|--|--|--|

### **Статья 35. Зона объектов образования в области физической культуры и спорта (О-2.1)**

Зона объектов образования в области физической культуры и спорта включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов образования в области физической культуры и спорта и связанных с ними объектов. В зонах объектов образования в области физической культуры и спорта допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие

43 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

действующего государственного кадастрового учета многоквартирного дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                     |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.6.1                                  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 4.6                                    | Общественное питание                     | 4.9                                | Служебные гаражи        |

|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
| 3.1   | Коммунальное обслуживание                         |  |  |  |  |
| 3.5   | Образование и просвещение                         |  |  |  |  |
| 3.8   | Общественное управление                           |  |  |  |  |
| 5.1   | Спорт   |  |  |  |  |
| 12.0  | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |  |  |
| 3.4.2 | Общежития   |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|--|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>зданий и сооружений»;</p> <p>- 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> <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> |
|--|--|---|

### **Статья 36. Зона объектов здравоохранения (О-3)**

Зона объектов здравоохранения включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, социального обеспечения, лечебно-профилактических и оздоровительных объектов.

В зонах объектов здравоохранения допускается размещение объектов благоустройства, культовых, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования

46 ***Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь***

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                     |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка       | 3.7                                    | Религиозное использование | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка                     | 3.8                                    | Общественное управление   | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         | 4.6.                                   | Общественное питание      |                                    |                         |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                           |  |                           |                                    |                         |
| 3.4                                      | Здравоохранение                                   |  |                           |                                    |                         |
| 3.9.2                                    | Проведение научных исследований                   |  |                           |                                    |                         |
| 3.9.3                                    | Проведение научных испытаний                      |  |                           |                                    |                         |
| 8.3                                      | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |                           |                                    |                         |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |  |                           |                                    |                         |
| 5.1                                      | Спорт   |  |                           |                                    |                         |

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

| 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 зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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> |



**Статья 37. Зона объектов государственного управления (О-4)**

Зона предназначена для размещения объектов государственного управления, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012

50 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

«Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                     |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         | 3.7                                    | Религиозное использование | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 3.8                                      | Общественное управление                           |  |                           | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 3.4                                      | Здравоохранение                                   |  |                           |                                    |                         |
| 6.8                                      | Связь   |  |                           |                                    |                         |
| 8.3                                      | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |                           |                                    |                         |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |  |                           |                                    |                         |

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

| 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 зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | 5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.<br>6) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен. |
|--|--|--|

### **Статья 38. Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5)**

Зоне общественно-делового назначения многофункциональной застройки включают в себя участки города, предназначенные для размещения объектов торговли, административных учреждений, общественного питания, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, объектов жилой застройки, размещаемых на основании документации по планировке территории.

В зонах общественно-делового назначения смешанной застройки допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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) и многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 - 32 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного жилого

53 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления (изменения) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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                     |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 3.4                                    | Здравоохранение | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка               | 4.3                                    | Рынки           | 4.9                                | Служебные гаражи        |
|  |   | 5.1                                    | Спорт           |                                    |                         |

|       |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|
| 2.6   | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)                              |  |  |  |  |
| 3.1   | Коммунальное обслуживание  |  |  |  |  |
| 3.2   | Социальное обслуживание  |  |  |  |  |
| 3.3   | Бытовое обслуживание   |  |  |  |  |
| 3.8   | Общественное управление  |  |  |  |  |
| 4.1   | Деловое управление   |  |  |  |  |
| 4.2   | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) |  |  |  |  |
| 4.4   | Магазины   |  |  |  |  |
| 4.5   | Банковская и страховая деятельность  |  |  |  |  |
| 4.6   | Общественное питание   |  |  |  |  |
| 4.7   | Гостиничное обслуживание   |  |  |  |  |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия  |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка   |  |  |  |  |

|      |   |  |  |  |  |
|------|---|--|--|--|--|
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |  |  |
|------|---|--|--|--|--|

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

| 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"> <li>- для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка – не более 8 этажей;</li> <li>- для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) не более 16 этажей,</li> <li>- гостиничное обслуживание – не более 16 этажей,</li> <li>- для иных видов разрешенного использования – не более 16 этажей.</li> </ul> <p>Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требования положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- 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.</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <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) Жилая застройка в границах территориальной зоны допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>7) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> <p>8) Параметры застройки земельных участков с видами разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 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 обоснование возможности размещения объектов капитального строительства жилого назначения в территориальной зоне и объектов, необходимых для функционирования жилой застройки, с соблюдением минимально допустимого уровня обеспечения населения объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, необходимых для жизнедеятельности граждан, в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования.</p> |
|--|--|---|

## **ГЛАВА 9. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (II)**

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В зонах размещения производственно-коммунальных объектов допускается размещение связанных с их обслуживанием объектов



57 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

научно-производственной и лабораторной деятельности, коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, торговли, обслуживания, спортивно-оздоровительных сооружений и поликлиник для работников таких объектов, административных и культовых объектов, а также иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В зонах размещения производственно-коммунальных объектов не допускается размещение земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества, жилых домов, парков, детских учреждений, а также объектов образования, объектов спортивно-оздоровительного назначения, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, иных учреждений и объектов общего пользования, за исключением объектов, указанных в части 2 настоящей статьи.

**Статья 39. Производственная зона предприятий I - II классов опасности (II-1)**

Производственная зона предприятий I - II классов опасности включают в себя участки территории города, предназначенные для эксплуатации промышленных объектов I - II классов опасности, размещения промышленных и коммунальных объектов III - V классов опасности, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В производственной зоне предприятий I - II классов опасности допускается размещение объектов транспорта, а также административных и иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

**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                  |
| 6.2                                      | Тяжелая промышленность |  |     | 4.1                                | Деловое управление   |
| 6.2.1                                    | Автомобилестроительная |  |     | 4.6                                | Общественное питание |

|         |                                      |  |  |     |                  |
|---------|--------------------------------------|--|--|-----|------------------|
|         | промышленность                       |  |  | 4.9 | Служебные гаражи |
| 6.3.1   | Фармацевтическая промышленность      |  |  | 4.4 | Магазины         |
| 6.5     | Нефтехимическая промышленность       |  |  |     |                  |
| 6.6     | Строительная промышленность          |  |  |     |                  |
| 6.11    | Целлюлозно-бумажная промышленность   |  |  |     |                  |
| 6.9.1   | Складские площадки                   |  |  |     |                  |
| 8.3     | Обеспечение внутреннего правопорядка |  |  |     |                  |
| 6.8     | Связь                                |  |  |     |                  |
| 3.8     | Общественное управление              |  |  |     |                  |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки                  |  |  |     |                  |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей                   |  |  |     |                  |
| 6.9     | Склад                                |  |  |     |                  |

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

| Код | Разрешенное | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и |
|-----|-------------|---|
|-----|-------------|---|

|  | <b>использование</b>   | <b>предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>  |
|--|--|--|
|  | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |

#### **Статья 40. Коммунально-складская зона (П-2)**

Коммунально-складская зона включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения коммунально-складских объектов, в том числе объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, не выше IV - V классов

60 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**  
 опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов (при их наличии).

В коммунально-складской зоне допускается размещение административных объектов, объектов и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

**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                  |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание   |  |     | 4.1.                               | Деловое управление   |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание        |  |     | 4.6.                               | Общественное питание |
| 3.8                                      | Общественное управление     |  |     | 4.9.                               | Служебные гаражи     |
| 3.10                                     | Ветеринарное обслуживание   |  |     | 4.4                                | Магазины             |
| 6.4                                      | Пищевая промышленность      |  |     |                                    |                      |
| 6.6                                      | Строительная промышленность |  |     |                                    |                      |
| 6.8                                      | Связь                       |  |     |                                    |                      |
| 6.9                                      | Склад                       |  |     |                                    |                      |

61 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
| 6.9.1 | Складские площадки                        |  |  |  |  |
| 11.2  | Специальное пользование водными объектами |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка      |  |  |  |  |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта                   |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|---|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <p>2.1. Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>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> |
|--|--|---|

### **Статья 41. Производственная зона предприятий III класса опасности (П-3)**

Производственная зона предприятий III класса опасности включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов III классов опасности, размещения промышленных и коммунальных объектов IV - V классов опасности, инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

В производственной зоне предприятий III класса опасности допускается размещение объектов торговли, объектов транспорта, а также административных и иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |                        | <b>Условно разрешённые виды использования</b> |            | <b>Вспомогательные виды использования</b> |                      |
|---|------------------------|---|------------|---|----------------------|
| <b>Код</b>                                      | <b>Вид</b>             | <b>Код</b>                                    | <b>Вид</b> | <b>Код</b>                                | <b>Вид</b>           |
| 6.3   | Легкая промышленность  |   |            | 4.1.                                      | Деловое управление   |
| 6.4   | Пищевая промышленность |   |            | 4.6.                                      | Общественное питание |

**Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

|       |                                      |  |  |      |                  |
|-------|--------------------------------------|--|--|------|------------------|
| 6.6   | Строительная промышленность          |  |  | 4.9. | Служебные гаражи |
| 6.7   | Энергетика                           |  |  | 4.4  | Магазины         |
| 3.8   | Общественное управление              |  |  |      |                  |
| 3.8.1 | Государственное управление           |  |  |      |                  |
| 6.8   | Связь                                |  |  |      |                  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка |  |  |      |                  |
| 6.9.1 | Складские площадки                   |  |  |      |                  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|--|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</p> <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> |
|--|--|---|

## **ГЛАВА 10. ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И-Т)**

Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры включают в себя размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя следующие виды разрешенного использования участков территории города, предназначенных для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций речного, железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, размещения объектов инженерной инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, а также размещения иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В зонах объектов инженерной и транспортной инфраструктуры допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов зоны.

### **Статья 42. Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1)**

Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и



65 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

коммуникаций автомобильного, трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

В состав зон инженерно-транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |   | <b>Условно разрешённые виды использования</b> |                         | <b>Вспомогательные виды использования</b> |                  |
|---|---|---|-------------------------|---|------------------|
| <b>Код</b>                                      | <b>Вид</b>  | <b>Код</b>                                    | <b>Вид</b>              | <b>Код</b>                                | <b>Вид</b>       |
| 7.2   | Автомобильный транспорт                           | 4.9.1.3                                       | Автомобильные мойки     | 4.9                                       | Служебные гаражи |
| 12.0  | Земельные участки (территории) общего пользования | 4.9.1.4                                       | Ремонт автомобилей      | 6.9                                       | Склад            |
| 12.0.1  | Улично-дорожная сеть                              | 2.7.1   | Хранение автотранспорта |   |                  |
| 4.9.1.1   | Заправка транспортных средств                     |   |                         |   |                  |
| 6.8   | Связь   |   |                         |   |                  |

|     |                                      |  |  |  |  |
|-----|--------------------------------------|--|--|--|--|
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |  |  |  |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание            |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|--|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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> |
|--|--|--|

### **Статья 43. Зона железнодорожного транспорта (Т-1)**

Зона железнодорожного транспорта включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода и охранных зон железных дорог, а также размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне железнодорожного транспорта, а также с обслуживанием таких объектов, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

В зоне железнодорожного транспорта допускается размещение иных линейных объектов, объектов, предназначенных для оказания услуг пассажирам железнодорожного транспорта, объектов благоустройства и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> | <b>Условно разрешённые виды использования</b> | <b>Вспомогательные виды использования</b> |
|---|---|---|
|---|---|---|

| Код | Вид                       | Код | Вид | Код | Вид |
|-----|---------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 7.1 | Железнодорожный транспорт |     |     |     |     |
| 6.8 | Связь                     |     |     |     |     |
| 6.9 | Склад                     |     |     |     |     |

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

| 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 – не подлежит установлению.</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |
|--|--|--|

#### **Статья 44. Зона воздушного транспорта (Т-2)**

Зона воздушного транспорта включают в себя участки территории города, предназначенные размещения аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |                     | <b>Условно разрешённые виды использования</b> |            | <b>Вспомогательные виды использования</b> |            |
|---|---------------------|---|------------|---|------------|
| <b>Код</b>                                      | <b>Вид</b>          | <b>Код</b>                                    | <b>Вид</b> | <b>Код</b>                                | <b>Вид</b> |
| 7.4   | Воздушный транспорт |   |            |   |            |
| 6.8   | Связь               |   |            |   |            |

|     |       |  |  |  |  |
|-----|-------|--|--|--|--|
| 6.9 | Склад |  |  |  |  |
|-----|-------|--|--|--|--|

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

| 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 – не подлежит установлению.</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |

**Статья 45. Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2)**

Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения улично-дорожной сети, автомобильного транспорта, сопутствующих инженерных сетей пешеходных тротуаров, зеленых насаждений улично-дорожной сети, за исключением внутриквартальных проездов, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, объектов благоустройства, а также для размещения автомобильных парков, скверов, бульваров, газонов.

Регламенты для территорий общего пользования в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

**Статья 46. Зона инженерных объектов (И)**

Зона инженерных объектов включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

**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 |
|  |     |  |     |                                    |     |

|      |   |  |  |  |  |
|------|---|--|--|--|--|
| 6.7  | Энергетика                                |  |  |  |  |
| 6.8  | Связь                                     |  |  |  |  |
| 6.9  | Склад                                     |  |  |  |  |
| 7.5  | Трубопроводный транспорт                  |  |  |  |  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                   | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|--|--|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования. | <p>1) Этажность – не подлежит установлению.</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |
|--|--|--|

## ГЛАВА 11. ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА (СХ)

### Статья 47. Зона объектов садоводства и огородничества (СХ-1)

Зона объектов садоводства и огородничества включают в себя участки территории города, предназначенные для ведения садоводства и огородничества. В зоне допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду согласно видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (законов) Российской Федерации, содержащих нормы градостроительного законодательства».

74 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

**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 |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                   |  |     | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание                        |  |     |                                    |                         |
| 3.4                                      | Здравоохранение                             |  |     |                                    |                         |
| 3.5                                      | Образование и просвещение                   |  |     |                                    |                         |
| 3.7                                      | Религиозное использование                   |  |     |                                    |                         |
| 3.8.1                                    | Государственное управление                  |  |     |                                    |                         |
| 4.4                                      | Магазины                                    |  |     |                                    |                         |
| 4.6                                      | Общественное питание                        |  |     |                                    |                         |

|       |   |  |  |  |  |
|-------|---|--|--|--|--|
| 5.0   | Отдых (рекреация)                                 |  |  |  |  |
| 7.2   | Автомобильный транспорт                           |  |  |  |  |
| 6.8   | Связь   |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |  |  |  |
| 11.1  | Общее пользование водными объектами               |  |  |  |  |
| 12.0  | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |  |  |
| 13.0  | Земельные участки общего назначения               |  |  |  |  |
| 13.1  | Ведение огородничества                            |  |  |  |  |
| 13.2  | Ведение садоводства                               |  |  |  |  |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях          |  |  |  |  |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание          |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Вид разрешенного использования</b> | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,</b> |
|------------|---------------------------------------|---|
|------------|---------------------------------------|---|

|          |   | <b>реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|----------|---|--|
| Код 2.1  | Для индивидуального жилищного строительства | 1) Этажность - не более 3 этажей (включая мансардный);<br>2) Высота – не более 20 метров от отмостки дома до максимально высокой его части;<br>3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:<br>- 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;<br>- для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 300 кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м  |
| Код 13.2 | Для ведения садоводства                     | 4) Минимальная ширина образуемого земельного участка - не менее 10 м;<br>5) Минимальные отступы от границ земельных участков:<br>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков;<br>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.<br>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:<br>- 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;<br>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей и открытых стоянок.<br>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>а) при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами и садовыми домами:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м;</li><li>- расстояния между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;</li><li>- 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.;</li><li>- расстояние от границ участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 метров, до хозяйственных построек – 1 метра;</li><li>- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м.</li></ul> <p>б) при застройке земельных участков объектами капитального строительства с иными видами разрешенного использования, которые допускаются согласно требований градостроительных регламентов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p> <p>б) 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</p> |
|--|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566, СН 2.2.4/2.1.7.583*.</p> <p>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>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 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция 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 облуживание – не более 3 этажей;</p> <p>2) Высота – не более 10 метров от отмостки здания до максимально высокой его части. Высота для видов разрешенного использования здравоохранение, образование и просвещение, государственное управление, социальное облуживание – 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</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |
|--|--|--|

#### **Статья 48. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-2)**

К зоне сельскохозяйственных угодий относятся - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, и другими).

Регламенты сельскохозяйственных угодий, в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

## **ГЛАВА 12. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)**

К зонам рекреационного назначения относятся территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В зонах рекреационного назначения допускается размещение домов отдыха, пансионатов, кемпингов, медицинских организаций, санаторно-курортных организаций, объектов физической культуры и спорта, туристских баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристских станций, туристских парков, учебно-туристских троп, трасс, детских и спортивных лагерей с учетом ограничений, установленных федеральными законами.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

### **Статья 49. Зона рекреационные лесопарковые (Р-1)**

Зона рекреационные лесопарковые включают в себя участки территории города, используемые и предназначенные для кратковременного отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые лесопарками, дендропарками, городскими садами, рощами, водоемами, природными ландшафтами.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, за исключением создания (реконструкции) линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов, являющихся частями таких линейных объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.



**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 |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         | 7.2                                    | Автомобильный транспорт              |                                    |     |
| 3.6.2                                    | Парки культуры и отдыха                           | 8.3                                    | Обеспечение внутреннего правопорядка |                                    |     |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |  |                                      |                                    |     |
| 11.0                                     | Водные объекты                                    |  |                                      |                                    |     |

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

| Код | Разрешенное использование                 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства   |
|-----|---|---|
|     | Для всех видов разрешенного использования | <p>1) Этажность – не более 2 этажей.<br/>           Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:<br/>           - 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»;</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</p> <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> |
|--|--|---|

### **Статья 50. Зона территорий спортивного назначения (Р-2)**

Зона территорий спортивного назначения включают в себя участки городских территорий, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них спортивными площадками открытого типа, плоскостными сооружениями.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, за исключением создания (реконструкции) объектов капитального строительства в том числе и линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов, являющихся частями таких линейных объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

#### **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 |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         |  |     |                                    |     |
| 3.6.2                                    | Парки культуры и отдыха                           |  |     |                                    |     |
| 5.1                                      | Спорт   |  |     |                                    |     |
| 8.3                                      | Обеспечение внутреннего правопорядка              |  |     |                                    |     |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |  |     |                                    |     |

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

| Код | Разрешенное использование                 | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
|-----|---|--|
|     | Для всех видов разрешенного использования | Не допускается размещение объектов капитального строительства  |

**Статья 51. Зона городской рекреации (Р-3)**

Зона городской рекреации установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования. Зона включает в себя территории,

84 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

занятые скверами, бульварами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

Градостроительные регламенты применяются в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, за исключением объектов капитального строительства в том числе линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов, являющихся частями таких линейных объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

Установление (изменение) вида разрешенного использования земельных участков предпринимательство (код - 4.0) земельным участкам возможно только в случаях, когда земельные участки являются или образуются из земельных участков и земель муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются, либо находятся под объектами капитального строительства с видом разрешенного использования предпринимательство (код - 4.0). При этом обязательным условием для установления (изменения) такого вида разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета объекта капитального строительства с видом разрешенного использования предпринимательство (код - 4.0) и существует действующая государственная регистрация прав на помещения (объект капитального строительства) на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. Так же установление (изменение) вида разрешенного использования земельных участков предпринимательство (код - 4.0) определяется исходя из вида разрешенного использования объекта капитального строительства с видом разрешенного использования предпринимательство (код - 4.0) под которым образовывается или существует земельный участок муниципальной или государственной собственности. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) вида разрешенного использования земельным участкам предпринимательство (код - 4.0) в границах территориальной зоны не допускается.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> | <b>Условно разрешённые виды использования</b> | <b>Вспомогательные виды использования</b> |
|---|---|---|
|---|---|---|

*Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

| Код  | Вид   | Код | Вид | Код | Вид |
|------|---|-----|-----|-----|-----|
| 3.1  | Коммунальное обслуживание                         |     |     |     |     |
| 3.6  | Культурное развитие                               |     |     |     |     |
| 4.0  | Предпринимательство                               |     |     |     |     |
| 5.1  | Спорт   |     |     |     |     |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения                       |     |     |     |     |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |     |     |     |     |
| 6.8  | Связь   |     |     |     |     |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка              |     |     |     |     |

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

| Код | Разрешенное использование | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  |
|-----|---------------------------|--|
|     |                           | <p>1) Этажность – не более 2 этажей.</p> <p>Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |
|--|--|---|

### **Статья 52. Зона сохранения объектов рекреационного назначения (Р-4)**

Зона сохранения объектов рекреационного назначения включают в себя участки городских территорий, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, культурного развития с расположенными на них объектами общественного питания для организованного длительного и кратковременного отдыха, туризма.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, за исключением объектов капитального строительства в том числе и линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов, являющихся частями этих линейных объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

В границах зоны не допускается реконструкция объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в настоящих Правилах для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства, за исключением реконструкции объектов капитального строительства,

87 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

реконструкция, которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

В зоне объектов городской культуры и отдыха допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

**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                     |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         | 4.8.1                                  | Проведение развлекательных мероприятий | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 3.6                                      | Культурное развитие                               | 5.1                                    | Спорт                                  | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 11.0                                     | Водные объекты                                    |  |  |                                    |                         |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |  |  |                                    |                         |

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

| Код | Разрешенное использование | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
|-----|---------------------------|--|
|     |                           | 1) Этажность – не более 3 этажей.  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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>б) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> |
|--|--|---|

### **Статья 53. Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов (Р-5)**

Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов включают в себя земли и земельные участки, непосредственно примыкающие к проезжей части проспектов, площадей, улиц, переулков и бульваров в границах населённых пунктов, которые (зоны) предназначены для обеспечения защиты дорог и их конструктивных элементов от воздействия неблагоприятных погодное-климатических факторов, защиты прилегающих к дороге жилых и общественно-деловых зон от транспортных загрязнений, создания элементов благоустройства и архитектурно-художественного оформления, формирования пешеходных связей, с целью создания и



89 ***Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь***

поддержание благоприятных и комфортных условий для пользователей дорог, пешеходов и жителей, прилегающих к дороге территорий, с возможностью размещения на них объектов сервиса.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства и реконструкция существующих, за исключением объектов капитального строительства, в том числе и линейных объектов транспортной и коммунальной инфраструктур и объектов, являющихся частями этих линейных объектов, строительство которых осуществляется за счет бюджетной системы бюджетов Российской Федерации.

В границах зоны не допускается размещать нестационарные объекты торговли и общественного питания, за исключением размещения таких объектов в едином комплексе с остановками общественного (маршрутного) транспорта, когда соотношение площадей при организации таких остановочных комплексов будет создавать отношение 40% к 60%, где 40% это общая площадь части комплекса предназначенная для размещения мест торговли и общественного питания, 60% площади это места оборудованные для ожидания, посадки и высадки пассажиров, при этом ориентирование остановочного комплекса должно осуществляться таким образом, что бы часть остановочного комплекса, которая предназначена для ожидания, посадки и высадки пассажиров (в объеме не менее 50% от площадей предназначенных для ожидания, посадки и высадки пассажиров) находилась первой со стороны движения общественного транспорта. Внешний вид таких остановочных комплексов подлежит согласованию с органами архитектуры муниципального образования с учетом утверждения внешнего облика таких объектов. Количество этажей комплекса – 1 этаж, высота не более 4,5 метров от уровня земли, указанные нестационарные объекты должны быть обеспечены местами для ожидания, посадки и высадки маломобильных групп населения, обеспечены средствами защиты от ветра и обеспечивать защиту от прямых солнечных лучей.

В границах зоны допускается размещать рекламные конструкции с соблюдением условий:

- рекламные конструкции, рассчитанные на доведение рекламной информации до водителей транспортных средств и пассажиров транспортных средств: нижняя часть информационного полотна таких конструкций должна размещаться не ниже 3 метров от уровня земли, размещение таких рекламных конструкций допускается на расстоянии не ближе 300 метров друг к другу;

- рекламные конструкции, рассчитанные на доведение рекламной информации до пешеходов: рекламные конструкции должны размещаться таким образом, чтобы не отвлекать внимание водителей транспортных средств, высота рекламных конструкций не должна превышать 2 метров от уровня земли, размещение не должно сужать ширину пешеходных дорожек и тротуаров, размещение рекламных конструкций допускается на расстоянии не ближе 100 метров друг к другу.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

**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 |
| 5.1.3                                    | Площадки для занятий спортом     |  |     |                                    |     |
| 12.0.1                                   | Улично-дорожная сеть             |  |     |                                    |     |
| 12.0.2                                   | Благоустройство территории       |  |     |                                    |     |
| 7.2.                                     | Автомобильный транспорт          |  |     |                                    |     |
| 9.3.                                     | Историко-культурная деятельность |  |     |                                    |     |
| 6.8.                                     | Связь                            |  |     |                                    |     |
| 3.6.2                                    | Парки культуры и отдыха          |  |     |                                    |     |

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

| Код | Разрешенное использование | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства   |
|-----|---------------------------|--|
|     |                           | <p>1) Этажность – не более 2 этажей.<br/> Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>- 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»;</p> <p>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</p> <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> |
|--|--|--|

### **ГЛАВА 13. ЗОНА ОСОБОГО РЕЖИМА (ЗОР)**

1. В зону особого режима могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное специальное значение.

Согласно части 6 статьи 2 Закона Республики Крым от 07.07.2017 № 409-ЗРК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории» (далее - Закон 409-ЗРК) границы территориальной зоны устанавливаются с учетом ранее установленных границ архитектурно-планировочной зоны.

2. В границах территориальной зоны запрещается за исключением случаев, указанных в пункте 3 настоящей главы:

- строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;
- реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

3. Запрет указанный в пункте 2 главы не распространяется:

92 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

- на объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Крым или местного бюджета, а также объекты, реализуемые в рамках инвестиционных соглашений, при условии наличия документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- на объекты и территории, для которых требуется проведение срочных противоаварийных и (или) аварийно-восстановительных работ по решению соответствующей комиссии о ликвидации и предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- на объекты, имеющие особое социальное значение для Республики Крым, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется при наличии согласования Главы Республики Крым.

Границы территориальной зоны могут быть изменены (установлены) в случае изменения (установления) границ архитектурно-планировочной зоны согласно положений Закона 409-ЗРК.

| Основные виды разрешённого использования |   | Условно разрешённые виды использования |                 | Вспомогательные виды использования |                         |
|--|---|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------|
| Код                                      | Вид   | Код                                    | Вид             | Код                                | Вид                     |
| 2.1.1                                    | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка       | 3.4                                    | Здравоохранение | 2.7.1                              | Хранение автотранспорта |
| 2.5                                      | Среднеэтажная жилая застройка                     | 4.3                                    | Рынки           | 4.9                                | Служебные гаражи        |
| 2.6                                      | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 5.1                                    | Спорт           |                                    |                         |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         |  |                 |                                    |                         |
| 3.2                                      | Социальное обслуживание                           |  |                 |                                    |                         |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание                              |  |                 |                                    |                         |
| 4.1                                      | Деловое управление                                |  |                 |                                    |                         |
| 4.2                                      | Объекты торговли (торговые                        |  |                 |                                    |                         |

|       |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|
|       | центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |  |  |  |  |
| 4.4   | Магазины   |  |  |  |  |
| 4.5   | Банковская и страховая деятельность                |  |  |  |  |
| 4.6   | Общественное питание                               |  |  |  |  |
| 4.7   | Гостиничное обслуживание                           |  |  |  |  |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия                        |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка               |  |  |  |  |
| 12.0  | Земельные участки (территории) общего пользования  |  |  |  |  |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>                                  | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>   |
|------------|---|---|
|            | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования | <p>1) Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка – не более 8;</li> <li>- для вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) не более 16 этажей,</li> <li>- гостиничное обслуживание – не более 16 этажей.</li> <li>- для иных видов разрешенного использования – не более 16 этажей.</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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»;</li><li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li></ul> <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) Жилая застройка в границах территориальной зоны допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>7) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> <p>8) Параметры застройки земельных участков с видами разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройки (высотная застройка) 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 обоснование возможности размещения объектов капитального строительства жилого назначения в территориальной зоне и объектов, необходимых для функционирования жилой застройки, с соблюдением минимально</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | допустимого уровня обеспечения населения объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, необходимых для жизнедеятельности граждан, в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования. |
|--|--|---|

## **ГЛАВА 14. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СП)**

К зонам специального назначения настоящими Правилами отнесены территории, занятые объектами ритуальной деятельности, в том числе кладбищами и местами захоронения, объектами размещения отходов производства и потребления, объектами обороны и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В зонах специального назначения допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в зонах специального назначения и в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов, культовых, коммунальных объектов, объектов образования и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

### **Статья 54. Зона кладбищ (СП-1)**

Зона кладбищ включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших. В зоне кладбищ допускается размещение линейных, коммунальных, культовых объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

## 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 |
| 3.1.1                                    | Предоставление коммунальных услуг          |  |     |                                    |     |
| 3.4.3                                    | Медицинские организации особого назначения |  |     |                                    |     |
| 12.1                                     | Ритуальная деятельность                    |  |     |                                    |     |
| 3.7.1                                    | Осуществление религиозных обрядов          |  |     |                                    |     |

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

| Код | Разрешенное использование                 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства   |
|-----|---|---|
|     | Для всех видов разрешенного использования | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <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> |
|--|--|--|

### **Статья 55. Зона режимных объектов (СП-2)**

Зона режимных объектов включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов обороны, безопасности и космической деятельности, аэродромов, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

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

| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |            | <b>Условно разрешённые виды использования</b> |            | <b>Вспомогательные виды использования</b> |            |
|---|------------|---|------------|---|------------|
| <b>Код</b>                                      | <b>Вид</b> | <b>Код</b>                                    | <b>Вид</b> | <b>Код</b>                                | <b>Вид</b> |

|      |  |     |   |       |                                       |
|------|--|-----|---|-------|---------------------------------------|
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности             | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг     |
| 7.4  | Воздушный транспорт                              | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка                     | 3.3   | Бытовое обслуживание                  |
| 8.1  | Обеспечение вооруженных сил                      | 4.6 | Общественное питание                              | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка             |     |   | 4.4   | Магазины                              |
| 8.4  | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |     |   | 6.8   | Связь                                 |

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

| <b>Код</b> | <b>Разрешенное использование</b>          | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>  |
|------------|---|--|
|            | Для всех видов разрешенного использования | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <p>2.1. Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>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> |
|--|--|--|

### **Статья 56. Зона объектов размещения отходов потребления (СП-3)**

Зона объектов размещения отходов потребления включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения специально оборудованных сооружений для хранения отходов производства и потребления, коммунальных объектов, установления их санитарно-защитных зон, а также для размещения линейных и иных объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

#### **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                               |
| 12.2                                     | Специальная деятельность |  |     | 3.1.1                              | Предоставление коммунальных услуг |

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

| Код | Разрешенное использование | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства   |
|-----|---------------------------|---|
|     |                           | <p>1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |

|  |   |
|--|---|
|  | б) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен. |
|--|---|

### Статья 57. Зона карьеров (СП-4)

Зона карьеров включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов по добычи недр открытым способом.

В зоне карьеров допускается размещение линейных, коммунальных, объектов в случаях, установленных настоящей статьей.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

#### 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                               |
| 6.1                                      | Недропользование |  |     | 3.1.1                              | Предоставление коммунальных услуг |

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

| Код | Разрешенное использование                 | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  |
|-----|---|---|
|     | Для всех видов разрешенного использования | 1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».</p> <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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»;</li> <li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории.</li> </ul> <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> |
|--|--|--|

### **ГЛАВА 15. ЗОНЫ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ (З)**

Зоны зеленых насаждений иного назначения на территории городского округа представлены земельными участками, занятыми зонами зелёных насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий и зонами иных зелёных насаждений (СЗЗ), на которые действие градостроительного регламента не распространяется.

#### **Статья 58. Зона зеленых насаждений (З-1)**

Зона зеленых насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий включают в себя участки территории города,

103 ***Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь***

предназначенные для установления полос отвода автомобильных дорог, размещения улично-дорожной сети, за исключением внутриквартальных проездов, инженерной сети, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства (при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов указанных объектов, объектов благоустройства, в том числе для размещения парков, скверов, бульваров, газонов в границах таких территорий, иных зеленых насаждений.

Регламенты для зоны зеленых насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

Регулирование градостроительной деятельности для зон зеленых насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий должно осуществляться в соответствии с Проектом планировки и межевания улично-дорожной сети, и территорий общественного пользования.

Регламенты для иных зеленых насаждений, относящихся к территориям общего пользования, в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

## **ГЛАВА 16. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ**

Зоны иного назначения, состоящие из земельных участков, для которых действие градостроительного регламента не устанавливается, на территории городского округа представлены зонами водных объектов.

### **Статья 59. Зона водных объектов (ВО)**

Зона водных объектов включают в себя участки территории города, на которых расположены природные или искусственные водоемы, водотоки либо иные объекты, постоянное или временное сосредоточение вод в которых имеет характерные формы или признаки водного режима (изменение во времени уровней, расхода и объема воды в водном объекте).

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

### **Статья 60. Зона городских лесов (ГЛ)**

Территориальная зона городских лесов включает в себя лесные (покрытые и не покрытые лесом) и нелесные земли (дороги, просеки, болота, пески, иные участки в соответствии с законодательством). Зона городских лесов выделена для обеспечения правовых условий сохранения, воспроизводства городских лесов и осуществления различных видов деятельности в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

В зоне городских лесов запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации; использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях; осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; разработка месторождений полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

## **ЧАСТЬ V. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 61. Зоны с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее-объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранная зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются два вида регламентации использования в условиях конкретных ограничений:

Г условия использования и содержания территорий – использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо при условии выполнения ряда специальных требований;

Г запрещённые виды использования территорий –использование запрещено безусловно.

3. С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции независимо от места её проявления.

4. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:



105

*Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

**Зоны, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия:**

зоны охраны объектов культурного наследия; защитная зона объекта культурного наследия;

**Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями**

- охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
  - охранная зона железных дорог;
  - придорожные полосы автомобильных дорог;
  - охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
  - охранная зона линий и сооружений связи;
  - приаэродромная территория;
  - зона охраняемого объекта;
  - охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
  - охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
  - водоохранная (рыбоохранная) зона;
  - прибрежная защитная полоса;
  - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны);
  - охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
  - рыбохозяйственная заповедная зона;
  - зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
  - зоны затопления и подтопления;
  - санитарно-защитная зона;
  - охранная зона тепловых сетей.
- Зоны формируемые требованиями обороны и безопасности**
- зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
  - зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
  - зона наблюдения;

**Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

зона безопасности с особым правовым режимом;

**Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории**

*Примечание:* До 01.01.2022 установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий осуществляется в порядке, установленном до 04.08.2018 (ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

5. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешённого использования объектов недвижимости и параметрам разрешённого строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

6. Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

7. Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с градостроительными регламентами.

8. Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территорий должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

9. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

**Статья 62. Состав зон с особыми условиями использования территорий, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

**Санитарно-защитные зоны**

| Виды зон  | Основание   |
|---|---|
| Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74) (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция), пункт 2.1, пункт 2.9 СП 42.13330.2016, «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».<br>Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820) (далее – СП 42.13330.2016), пункт 8.20 |

#### Санитарные разрывы и минимально допустимые расстояния от транспортных и инженерных коммуникаций

| Виды зон   | Основание  |
|--|--|
| Санитарный разрыв  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.6, 2.7, 2.8, 6.3<br>СП 42.13330.2016, пункт 8.21   |
| Минимальные расстояния от оси магистральных газопроводов до населенных пунктов | СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06- 85*.»<br>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.7 |

#### Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций

| Виды зон   | Основание  |
|--|--|
| Охранная зона железнодорожных путей                                    | Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода, и охранных зон железных дорог»;<br>Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» |
| Охранная зона магистральных газопроводов и газораспределительных сетей | Правила охраны магистральных трубопроводов,<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об  |

|   |   |
|---|---|
|   | утверждении правил охраны газораспределительных сетей»  |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) | Постановление правительства российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Охранная зона линий и сооружений связи  | Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»   |
| Охранная зона тепловых сетей  | Размеры устанавливаются представительные органы местного самоуправления   |

### Охранная зона особо охраняемых природных территорий

| Виды зон  | Основание   |
|---|---|
| Охранная зона особо охраняемых природных территорий | Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», статья 2, пункт 10;<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» |

### Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

| Виды зон   | Основание   |
|--|---|
| Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения                                     | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10); |
| Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения                                     |   |
| Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения Санитарно-защитная полоса водоводов |   |

### Водоохранная зона

| Виды зон | Основание |
|----------|-----------|
|----------|-----------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Водоохранная зона | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65;<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» |
|-------------------|---|

**Зоны затопления и подтопления**

| <b>Виды зон</b>                     | <b>Основание</b>   |
|-------------------------------------|--|
| Зоны затопления<br>Зоны подтопления | Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1;<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» |

**Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории**

| <b>Виды зон</b>  | <b>Основание</b>   |
|--|--|
| Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории | Закон Республики Крым от 07.07.2017 N 409-ЗРК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории»<br>Постановления Совета Министров Республики Крым от 27.11.2017 № 629, от 08.11.2017 № 582, от 11.09.2017 № 454, от 02.07.2018 № 313, от 15.08.2018 № 386, от 19.07.2018 № 348 |

**Иные зоны с особыми условиями использования**

| <b>Виды зон</b>                           | <b>Основание</b>   |
|---|--|
| Придорожная полоса                        | Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26;<br>Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» |
| Зоны охраны объектов культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»  |

|  |  |
|--|--|
|  | Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» |
|--|--|

### Зоны приаэродромных территорий

| Виды зон  | Основание  |
|---|--|
| <b>Первая подзона</b> выделяется по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации объектов, предназначенных для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, отграничивающим такие земельные участки от земельных участков, предназначенных для иных целей. В первой подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.  | Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.<br>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь» |
| <b>Вторая подзона</b> выделяется по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации объектов, предназначенных для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объектов, относящихся к инфраструктуре аэропорта, отграничивающим такие земельные участки от земельных участков, предназначенных для иных целей. Во второй подзоне запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта. | Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.<br>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь» |
| <b>Третья подзона</b> выделяется в границах полос воздушных   | Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5),  |

|   |   |
|---|---|
| <p>подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».</p> <p>В границах разных контуров (в соответствии с проектом установления приаэродромных территорий) устанавливается ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов застройки.</p>   | <p>Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.</p> <p>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»</p>   |
| <p><b>Четвертая подзона</b></p> <p>Общая конфигурация границы четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Симферополь принята как результат наложения друг на друга всех выделенных зон ограничений застройки средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов: КРМ 01, ГРМ 01, ДПРМ 01, БПРМ 01, КРМ 19, ГРМ 19, ДПРМ 19, БПРМ 19, АРП DF2000 «Симферополь», VOR/DME (РМА-90/РМД-90), ЛККС, РЛС ОЛП-1 «Атлантика», РЛС ОЛП-2 «Атлантика», ОПРС МКп-06°, КРМ с МКп-186°, ГРМ с МКп-186, КРМ с МКп06°, ГРМ с МКп-06, ОРЛ-А АРЛК «Лири-А10» с МВРЛ-К «Лири-ВМ» Симферополь, ПРЦ (Симферополь), ПМРЦ/ПРЦ (АДВ Симферополь), ПМРЦ (Симферополь), СДП-01, СДП-19, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома и планируемых к строительству, и рассчитанных в соответствии с ICAO EUR DOC 015 «Европейский инструктивный материал по управлению зонами ограничений застройки. Третье издание».</p> <p>Внешние границы четвертой подзоны приаэродромной территории образованы внешними границами зон ограничения застройки средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов VOR(РМА-90), ОРЛ-А АРЛК «Лири-А10» с МВРЛ-К «Лири-ВМ». Ограничения использования земельных участков и (или)</p> | <p>Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.</p> <p>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»</p> |

расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Симферополь: В соответствии с техническими характеристиками средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома и согласно ICAO EUR DOC 015 «Европейский инструктивный материал по управлению зонами ограничений застройки. Третье издание» в границах четвертой подзоны выделены следующие отдельные контура ограничивающие использования земельных участков и осуществление деятельности в составе:

Примечание (распространяется на все отдельные контура образующие четвертую подзону): размещение любых объектов/сооружений, высота которых превышает установленные ограничения максимальной абсолютной высоты застройки, допускается при наличии одобрения органа ОВД филиала «Аэронавигация Юга» и филиала «Крымаэронавигация» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по представлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

**Пятая подзона** выделяется по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных

Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.

Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта



|  |  |
|--|--|
| <p>производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения.</p>   | <p>(РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»</p>  |
| <p><b>Шестая подзона</b> выделяется по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома. В шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток.</p>   | <p>Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.<br/>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»</p> |
| <p><b>Седьмая подзона</b> приаэродромной территории аэродрома Симферополь выделена по границам, установленным согласно расчетам, учитывающим следующие факторы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в части концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумового воздействия – типы используемых воздушных судов, траектории взлета, посадки и маневрирования воздушных судов в районе аэродрома, расписание движения воздушных судов (в дневное и ночное время), рельеф местности и климатологическое описание аэродрома.</li> <li>• в части электромагнитного воздействия – средства радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома экспериментальной авиации.</li> </ul> <p>В соответствии с СП 2.1.8.3565-19 «Отдельные санитарно-</p> | <p>Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ (статья 4, п.7, пп.5), Воздушный кодекс Российской Федерации, ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила установления приаэродромной территории, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460.<br/>Приказом Министерства транспорта Российской Федерации, Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь»</p> |

эпидемиологические требования при оценке непостоянного шума от пролётов воздушных судов»:

– п. 2.1. Допустимые значения уровней звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентных уровней звука на территории жилой застройки следует принимать по Приложению 3 (2 строка таблицы) к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарноэпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» [Изменение и дополнение 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10 (СанПиН 2.1.2.2801-10)];

– п. 2.2. и п. 2.3. обоснование границы седьмой подзоны приаэродромной территории при расчетах уровней авиационного шума проводится с учетом оценки риска для здоровья, которая проводится в соответствии с утвержденной в установленном порядке методикой (МР.2.1.10.0059-12 «Оценка риска для здоровья населения от воздействия транспортного шума»).

В соответствии с СП 2.1.8.3565-19 «Отдельные санитарно-эпидемиологические требования при оценке непостоянного шума от пролетов воздушных судов», (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от Проект решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь 198 22.10.2019 №15 зарегистрированного 25 октября 2019 г. за номером 56315) в представленном проекте на основе обосновывающих материалов предлагается:

- в качестве 7 подзоны ПАТ аэродрома Симферополь принять территорию площадью 23,3 тыс.га, ограниченную контуром допустимого эквивалентного шума в ночное время 45 дБА;
- в качестве зоны запрета нового жилищного строительства принять контур допустимого риска здоровью населения при воздействии авиационного шума, площадью 5,1 тыс. га
- в качестве зоны, где возможно строительство жилых домов с обязательным проектированием шумозащитных мероприятий,

принять территорию, расположенную между двумя вышеуказанными контурами, площадью 18,2 тыс. га.  
В границах 7-ой подзоны ПАТ установлены:  
– перечень муниципальных образований, попадающих в границы подзоны;  
– ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления деятельности, предусмотренные п.3 пп. 7 Федерального закона Российской Федерации от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»; п. 5 пп. «д» «Правил установления приаэродромной территории» (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 2.12.2017 № 1460) с учетом п. 2.1. СП 2.1.8.3565-19, приложения 3 к СанПиНу 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

**Обоснование предлагаемых ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах подзоны 7 приаэродромной территории.**

Согласно пункту 3 пп. 7 Федерального закона Российской Федерации от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»; п. 5 пп. «д» «Правил установления приаэродромной территории» (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460] с учетом п. 2.1. СП 2.1.8.3565-19, приложения 3 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарноэпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» для каждой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществление деятельности.

В седьмой подзоне, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Согласно статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения», в которой сказано, что: при разработке нормативов градостроительного проектирования, схем территориального планирования, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей городов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно-защитных зон, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов должны соблюдаться санитарные правила. Проект решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь.

В соответствии с СП 2.1.8.3565-19 «Отдельные санитарно-эпидемиологические требования при оценке непостоянного шума от пролётов воздушных судов»:

п. 2.1. Допустимые значения уровней звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентных уровней звука на территории жилой застройки следует принимать по Приложению 3 (2 строка таблицы) к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» [Изменение и дополнение 1 к СанПиН 2.1.2.2645-10 (СанПиН 2.1.2.2801-10)]; п. 2.2. и п. 2.3. обоснование границы седьмой подзоны приаэродромной территории при расчетах уровней авиационного шума проводится с учетом оценки риска для здоровья, которая проводится в соответствии с утвержденной в установленном порядке методикой (МР.2.1.10.0059-12 «Оценка риска для здоровья населения от воздействия транспортного шума»).

В соответствии с СП 2.1.8.3565-19 «Отдельные санитарно-эпидемиологические требования при оценки непостоянного шума от пролетов воздушных судов», (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 22.10.2019 № 15) в представленном проекте на основе обосновывающих материалов предлагается:

- в качестве 7 подзоны ПАТ аэродрома Симферополь принять территорию площадью 23,3 тыс.га, ограниченную контуром допустимого эквивалентного шума в ночное время 45 дБА;
- в качестве зоны запрета нового жилищного строительства принять контур допустимого риска здоровью населения при воздействии авиационного шума, площадью 5,1 тыс. га;
- в качестве зоны, где возможно строительство жилых домов с обязательным проектированием шумозащитных мероприятий, принять территорию, расположенную между двумя вышеуказанными контурами, площадью 18,2 тыс. га.

Перечень ограничений использования участков и расположенных на них объектов недвижимости в 7-ой подзоне ПАТ аэропорта приведены в таблице. Ограничения накладываются на вновь строящиеся объекты.

Санитарные разрывы и санитарно-защитные зоны принимаются с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в новой редакции с изменениями №1 от 10.04.2008 – СанПиН 2.2.1-2.1.1.2361-08; №2 от 06.10.2009 – СанПиН 2.2.1-2.1.1.2555-09; №3 от 09.09.2010 – СанПиН 2.2.1-2.1.1.2739-

10), а также СНиП 2.П.03-93 «Склады нефти и нефтепродуктов. Противопожарные нормы» и Рекомендациями «Сливоналивные эстакады для легковоспламеняющихся, горючих жидкостей и сжиженных углеводородных газов. Требования пожарной безопасности» (Москва, 2007. Согласованы письмом Управления ГПН МЧС России от 11.05.2007 № 19-2-1831). Размеры санитарных разрывов (охранных зон) газопроводов и нефтепровода учитываются в соответствии с требованиями СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы», утверждёнными Постановлением Госстроя СССР от 30.03.1985 № 30 (с изменениями от 08.01.1987, 13.07.1990, 10.11.1996).

Размеры ориентировочных санитарно-защитных зон и рекомендуемые минимальных разрывов устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1-6 к СанПиНу 2.2.1/2.1.1.1200-03 в новой редакции. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчётная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учётом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчётов с учётом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчётные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух на территории санитарно-защитной зоны и на её границе осуществляются службами промышленных объектов и производств, а также органами, уполномоченными осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчёта интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

### ***1. Охранные зоны воздушных линий электропередачи***

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи, и соблюдения

особых условий использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающих безопасное функционирование и эксплуатацию воздушных линий электропередачи, устанавливаются охранные зоны вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряжённость электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Размеры охранных зон воздушных линий электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160) с учетом требований СН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», МУ 4109-86 «Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению» и соответствуют материалам проекта Генерального плана городского округа.

#### **Зоны ограничения застройки электроподстанций**

В целях защиты населения от воздействия шума трансформаторов и воздействий электрических полей, создаваемых оборудованием подстанций, на прилегающих земельных участках, не защищённых экранирующими свойствами застройки и озеленённых территорий, рассчитываются границы зон ограничения застройки для определения необходимых мер по экранированию негативных воздействий подстанций либо ограничению строительства в их пределах.

Границы зон ограничения застройки электроподстанций учитываются в соответствии с Генеральным планом городского округа без учета экранирующего действия естественных и искусственных преград на пути звука. Границы определяются по объектам-аналогам (методические рекомендации НИИ общей и коммунальной гигиены им. А. Н. Марзеева) в соответствии с расчетными параметрами (СП 51.13330.2011 – СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» и ГОСТ 12.2.024-87 «Трансформаторы силовые масляные, нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний»).

## **2. Санитарно-защитные полосы магистральных водоводов**

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно её назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Границы санитарно-защитных полос магистральных водоводов учитываются в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и Генеральным планом городского округа.

### **2.1. Первый пояс зоны санитарной охраны водозаборов и водопроводных сооружений хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путём устранения и предупреждения возможности её загрязнения.

Границы первого пояса устанавливаются проектом зон санитарной охраны. Проект зон санитарной охраны должен быть составной частью проекта хозяйственно-питьевого водоснабжения и разрабатываться одновременно с последним. Для действующих водопроводов, не имеющих установленных зон санитарной охраны, проект зон санитарной охраны разрабатывается специально.

Установленные границы зоны санитарной охраны и составляющих её поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы первого пояса зон санитарной охраны показаны в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110- 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и материалами проекта Генерального плана городского округа.

2.2. Второй пояс зоны санитарной охраны водозаборов и водопроводных сооружений хозяйственно-питьевого назначения Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы второго пояса устанавливаются проектом зон санитарной охраны. Проект зон санитарной охраны должен быть составной частью проекта хозяйственно-питьевого водоснабжения и разрабатываться одновременно с последним. Для действующих водопроводов, не имеющих установленных зон санитарной охраны, проект зон санитарной охраны разрабатывается специально.

Установленные границы зоны санитарной охраны и составляющих её поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

2.3. Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборов и водопроводных сооружений хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду

как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс наблюдений) включает территорию, предназначенную для защиты водоносного пласта от химических загрязнений.

Границы третьего пояса устанавливаются проектом зон санитарной охраны. Проект зон санитарной охраны должен быть составной частью проекта хозяйственно-питьевого водоснабжения и разрабатываться одновременно с последним. Для действующих водопроводов, не имеющих установленных зон санитарной охраны, проект зон санитарной охраны разрабатывается специально.

Установленные границы зон санитарной охраны и составляющих её поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

### ***3. Прибрежные защитные полосы объектов водного фонда***

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Размеры прибрежных защитных полос определяются в зависимости от местных орографических условий (уклона прилегающей к урезу воды прибрежной поверхности) и характера землепользования. Границы прибрежных защитных полос принимаются в соответствии с Генеральным планом городского округа, устанавливаются ст. 65 Водного Кодекса Российской Федерации либо специализированным проектом (схемой комплексного использования и охраны водного объекта).

### ***4. Водоохраные зоны объектов водного фонда***

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Документированные сведения о водоохраных зонах включаются в государственный водный



В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон, установлены с учётом ст. 65 Водного Кодекса Российской Федерации.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

## **ЧАСТЬ VI. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 63. Режимы использования территорий в границах территорий памятников истории и культуры (К-1)**

1. В соответствии пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и для которых решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий объектов культурного наследия действуют режимы использования территорий, утвержденные в соответствии с нормативно-правовыми актами Министерства культуры Российской Федерации и Республики Крым.

3. Для объектов культурного наследия, не имеющих утвержденных границ и режимов использования территорий, в целях обеспечения их сохранности должны быть разработаны и утверждены границы и режим использования территорий в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Граница объектов культурного наследия представлены на карте зон с особыми условиями использования территории.

**Статья 64. Регламенты использования территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон с учетом регламентов в зонах с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, чьи характеристики не соответствуют разрешенным видам использования или параметрам, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий являются объектами недвижимости, не соответствующими градостроительному регламенту настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Градостроительные регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах.

1.1. Условия использования и содержания территорий.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство, от которого установлена санитарно-защитная зона. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учёте.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество

123 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

должно быть отдано наиболее удалённым от жилой зоны территориям.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости санитарно-защитную зону допускается сокращать на 25 % при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своём составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озеленённых площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера санитарно-защитная зона и являться основанием для снижения процента озеленения. При наличии автомагистрали в санитарно-защитной зоне её выбросы включаются в суммарный расчёт с объектом.

Из озеленённых территорий общего пользования на территории санитарно-защитных зон разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора. Обязателен контроль качества пахотных земель (огородов), земель и растительности сенокосов, и пастбищ.

1.2. Запрещённые виды использования территорий.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные

учреждения общего пользования.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 50 машино-мест.

Запрещён пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера санитарно-защитной зоны при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчётным путём.

Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются в соответствии с п. 11 табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200- 03 (новая редакция).

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах объектов I и II классов санитарной опасности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

2. Градостроительные регламенты использования территорий в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, устанавливаемых с учётом шумовых воздействий на население

2.1. Условия использования и содержания территорий.

На территории жилой застройки, существующей в санитарных разрывах и санитарно-защитных зонах, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

**Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер санитарных разрывов и санитарно-защитных зон устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не менее 50 % ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы и санитарно-защитные зоны которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Размеры санитарных разрывов и санитарно-защитных зон автомобильного и водного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

На территории санитарно-защитных зон допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса опасности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны за их пределами при суммарном учёте.

Требуется применение планировочных методов защиты при условии прилегания КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров санитарных разрывов и санитарно-защитных зон осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Контроль уровней шума производится органами Роспотребнадзора с учетом требований МУК 4.3.2194-07 «Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях, и помещениях».

**2.2. Запрещённые виды использования территорий.**

Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ

санитарных разрывов и санитарно-защитных зон.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами санитарно-защитных зон, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами санитарно-защитных зон, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

### 3. Градостроительные регламенты использования территорий в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

#### 3.1. Условия использования и содержания территорий.

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки, установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей. Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчётов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от электромагнитных полей, технологические и инженерно-технические решения в источниках электромагнитных полей, специальные методы экранирования источников электромагнитных полей, защитных древесно-кустарниковых посадок.

Санитарно-защитные зоны и зоны ограничения застройки, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчётом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;
- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
- использование защитных лесопосадок;

*Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006-84 «ССБТ. Электромагнитные поля радиочастот, допустимые уровни на рабочих местах и требования к проведению контроля» (с изменениями № 1, утверждёнными Постановлением Госкомитета СССР по стандартам от 13.11.1987 № 4161), с учётом требований к правилам измерений ЭМИ СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своём составе источники электромагнитных полей, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий электромагнитных полей объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками электромагнитных полей, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчётным путём с учётом характера создаваемых оборудованием электромагнитных полей, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от электромагнитных полей, технологических и инженерно-технических решений в источниках и на их территории, специальное экранирование.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий электромагнитных полей, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников электромагнитных полей защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

### 3.2. Запрещённые виды использования территорий.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.). Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы

зон ограничения застройки определяются специальными расчётами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников электромагнитных полей на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов производственной зоны.

В пределах санитарно-защитных зон не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы зон ограничения застройки рекреационных объектов определяются специальными расчётами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников электромагнитных полей со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами санитарно-защитных зон, и зон ограничения застройки, превышающими размер санитарно-защитных зон объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия электромагнитных полей на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в санитарно-защитных зонах объектов I и II классов санитарной опасности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

#### 4. Градостроительные регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах кладбищ

Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной опасности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной опасности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной опасности). Для закрытых кладбищ, мемориальных кладбищ, урновых захоронений, колумбариев размер санитарно-защитной зоны – 50 м (V класс санитарной опасности). Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади санитарно-защитных зон).

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территорий индивидуальной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория кладбища и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

#### 5. Градостроительные регламенты использования территорий в охранных зонах воздушных линий электропередачи.

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее – сетевая организация).



*Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

Сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий технический контроль и надзор в электроэнергетике, с заявлением о согласовании границ охранной зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства, которое должно быть рассмотрено в течение 15 дней с даты его поступления в соответствующий орган.

После согласования границ охранной зоны сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости (орган кадастрового учета), с заявлением о внесении сведений о границах охранной зоны в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на основании которого указанный федеральный орган исполнительной власти принимает решение о внесении в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведений о границах охранной зоны.

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных настоящими Правилами ограничений.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ, и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий,

130 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

предусмотренных абзацем выше, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников; дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

131 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных выше, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Сетевая организация в течение 2-х дней с даты поступления заявления рассматривает его и принимает решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления соответствующих действий.

Письменное решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления действий, предусмотренных выше, вручается заявителю, либо направляется ему почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Заявитель также информируется сетевой организацией о принятом решении с использованием факсимильных или электронных средств связи в случае, если в заявлении указано на необходимость такого информирования.

Отказ в согласовании действий, предусмотренных выше, допускается, если осуществление соответствующих действий нарушает требования, установленные нормативными правовыми актами, и может повлечь нарушение функционирования соответствующих объектов электросетевого хозяйства. Отказ должен быть мотивированным и содержать ссылки на положения нормативных правовых актов, которые будут нарушены вследствие производства заявителем соответствующих работ (осуществления соответствующих действий).

Лица, получившие решение о согласовании осуществления действий в охранных зонах, обязаны осуществлять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.

Письменное решение о согласовании производства взрывных работ в охранных зонах выдается только после представления лицами, производящими эти работы, оформленной в установленном порядке технической документации (проекты, паспорта и т.п.), предусмотренной правилами безопасности при взрывных работах, установленными нормативными правовыми актами.

При получении письменного решения о согласовании строительства, капитального ремонта и реконструкции зданий, и сооружений одновременно с указанным заявлением сетевой организации направляется проектная документация, разработанная применительно к соответствующим объектам. В случае если разработка такой документации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не является обязательной, одновременно с таким заявлением представляются сведения о параметрах объекта, который планируется построить (изменении его параметров при реконструкции), а также о сроках и объемах работ по строительству, реконструкции

и ремонту. Требовать от лиц, заинтересованных в осуществлении строительства, реконструкции и ремонта зданий, и сооружений, иные документы и сведения не допускается.

Отказ сетевых организаций в выдаче письменного решения о согласовании осуществления в охранных зонах действий, предусмотренных настоящими Правилами, может быть обжалован в суде.

При обнаружении федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим технический контроль и надзор в электроэнергетике, фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных настоящими Правилами, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, уполномоченные должностные лица указанного органа составляют протоколы о соответствующих административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При обнаружении сетевыми организациями и иными лицами фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных и предусмотренных настоящими Правилами, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, указанные лица направляют заявление о наличии таких фактов в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике, а также вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации обратиться в суд и (или) органы исполнительной власти, уполномоченные на рассмотрение дел о соответствующих правонарушениях.

При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.

#### 6. Градостроительные регламенты использования территорий в зонах ограничения застройки электроподстанций.

Градостроительные регламенты использования территории в зонах ограничения застройки электроподстанций (как источников шума и электромагнитных излучений) определяются содержанием подразделов 1.1 и 1.2 раздела 1 настоящей статьи Правил.

Для защиты населения от негативных воздействий подстанций на земельных участках, не защищённых застройкой и озеленёнными территориями, требуется реализация мер по экранированию подстанций (либо исполнения их в закрытом типе).

*Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

7. Градостроительные регламенты использования территорий в санитарно-защитных полосах магистральных водоводов.

7.1. Условия использования и содержания территорий.

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

7.2. Запрещённые виды использования территорий.

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

8. Градостроительные регламенты использования территорий в первом поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.

8.1. Условия использования и содержания территорий.

Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

8.2. Запрещенные виды использования территорий.

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод).

9. Градостроительные регламенты использования территорий во втором поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.

9.1. Условия использования и содержания территорий.

***Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь***

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории зоны санитарной охраны – по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.). Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

**9.2. Запрещенные виды использования территории.**

- Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

- Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

- Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шламохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

- Запрещен сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

- Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

- Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

- Запрещен сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток,

содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

- Запрещен сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

- Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

- Запрещен сброс сельскохозяйственных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

- Запрещены поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, накопители животноводческих стоков, животноводческие и птицеводческие предприятия и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

- Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

- Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

10. Градостроительные регламенты использования территорий в третьем поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.

10.1. Условия использования и содержания территорий.

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

**Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории зоны санитарной охраны допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**10.2. Запрещенные виды использования территории.**

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

**Статья 65. Градостроительные регламенты использования территорий в прибрежной защитной полосе.****1. Условия использования и содержания территорий.**

Выморачивание, вынос, ликвидация капитальных объектов.

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором.

Выморачивание, вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

**2. Запрещённые виды использования территорий.**

- Запрещена любая жилая и общественная застройка.

- Запрещены отвалы размываемых грунтов.



137 **Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь**

- Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.
- Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.
- Запрещены производственные и коммунальные объекты.
- Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.
- Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
- Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.
- Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.
- Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, купочных ванн.
- Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

**Статья 66. Градостроительные регламенты использования территорий в водоохранной зоне.**

1. Условия использования и содержания территорий.

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей. Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Вымораживание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

2. Запрещённые виды использования территорий.

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин, и механизмов, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально

оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие.

Запрещено размещение садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях садово-огородных участков. Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

## **ЧАСТЬ VII. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 67. Порядок применения настоящих Правил**

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 из земельных участков или земель муниципальной либо государственной собственности, на которых расположены здания, сооружения либо помещений с целью предоставления таких земельных участков собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в случаях если в виду исторически сложившейся застройки не представляется возможность сформировать земельный участок с соблюдением требований градостроительных регламентов с учетом соблюдения иных требований законодательства, определяющих порядок образования земельных участков;

- при образовании земельных участков из земельных участков или земель муниципальной либо государственной собственности, 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», с целью

139 *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*

предоставления таких земельных участков собственникам объектов капитального строительства, в случаях если в виду исторически сложившейся застройки не представляется возможность сформировать земельный участок с соблюдением требований градостроительных регламентов с учетом соблюдения иных требований законодательства, определяющих порядок образования земельных участков;

- при образовании земельных участков, образуемых на основании решений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку документации по землеустройству, принятых с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которыми не утверждена документация по землеустройству (нужна ли эта норма – вроде дооформление закончилось);

- 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 присваивать 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 за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

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.

Заместитель председателя  
Симферопольского городского совета

Н.В. Аксенова

140            *Правила землепользования и застройки городского округа Симферополь*  
Начальник МКУ департамент архитектуры и градостроительства  
Администрации города Симферополя Республики Крым

О.С. Королева