

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Проект решения Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – проект) подготовлен в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением 6-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.11.2014 № 84 «О публичных слушаниях в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», решением 94-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.10.2018 № 1764 «Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», протоколом, заключением о результатах общественных обсуждений от 30.11.2021 по проекту муниципального правового акта «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», состоявшихся с 29.10.2021 по 29.11.2021. Проект опубликован в журнале «Библиополис» от 29.10.2021 № 42 (177). Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в газете «Южная столица Крым» от 03.12.2021 № 47 (1518).

Проект подготовлен в целях:

- совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Симферополь, приведения правил землепользования и застройки в соответствие с положениями Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 25.08.2016 № 888;

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для оформления земельных участков, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проектом вносятся изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями использования территории на основании предложений физических и юридических лиц.

Пункт 1.1.3, 1.1.17 проекта не содержит кадастровых координат земельных участков, в отношении которых предлагается внести изменения, так как земельные участки не сформированы. В связи с этим изменения в карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями вносятся в соответствии со схемами расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Проект проверен на соответствие Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, согласно карте функциональных зон:

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Академика Вернадского, 3 (участок 1), кадастровый номер 90:22:010225:672 – отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крымской Правды, 12, кадастровый номер 90:22:000000:1502 – отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Молодежный проезд / ул. Гончарова, 1/2 – отнесен к среднеэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кубанская, д. 32, кадастровый номер 90:22:010215:1398 – отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, проезд Проводников, кадастровый номер 90:22:010104:6549 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, проезд Проводников, кадастровый номер 90:22:010104:6548 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кара-Дениз (поз. по ГП-1), кадастровый номер 90:22:010311:77 – отнесен к общественно-деловой зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кара Дениз (поз. по ГП-2), кадастровый номер 90:22:010309:13184 – отнесен к общественно-деловой зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 59, кадастровый номер 90:22:010304:406 - отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Центральный район, ул. Субхи, 1, кадастровый номер 90:22:010302:172 - отнесен к общественно-деловой зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 80-а, кадастровый номер 90:22:010103:2016 – отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Коммунальная, 22/ пер. Промежуточный, 3, кадастровый номер 90:22:010306:664 – отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ОК «СТ «Элита» (поз. по ГП-59), кадастровый номер 90:22:010213:95 – отнесен к зоне жилой массив «Каменский»;
- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Горького, земельный участок 4, кадастровый номер 90:22:010301:2596 - отнесен к общественно-деловой зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 37, кадастровый номер 90:22:010304:2547 - отнесен к общественно-деловой зоне;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Киевская, 63, кадастровый номер 90:22:000000:273 – отнесен к зоне среднеэтажной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сеит-Османа Ислямова – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Донская, в районе дома № 21, кадастровый номер

90:22:010203:1296 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зеленая, д 25, кадастровый номер 90:22:010701:595 – отнесен к зоне малоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Коммунальная, кадастровый номер 90:22:000000:355 - отнесен к общественно-деловой зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ковыльная, 70в, кадастровый номер 90:22:010202:460 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ковыльная, 68-70, кадастровый номер 90:22:010102:438 - отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, кадастровый номер 90:22:000000:269 - отнесен к зоне производственного и коммунально-складского назначения;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Молодых Подпольщиков/ул. Садовая, 16/85, кадастровый номер 90:24:030101:643 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бетховена, 43, кадастровый номер 90:22:010219:7345 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Жени Дерюгиной, рядом с военным городком № 78, кадастровый номер 90:22:010215:4621 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Хайри Эмир-Заде (поз. за ГП - 206), кадастровый номер 90:22:010108:123 - отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Алексева, 34, кадастровый номер 90:22:010220:371 - отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Элеваторный, № 12, кадастровый номер 90:22:000000:386 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого

назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Васильева, район «Электромашзавода», кадастровый номер 90:22:010110:31 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, д. 51в, кадастровый номер 90:22:010218:1747 – отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бела Куна, кадастровый номер 90:22:010204:13283 - отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда, 12-а, кадастровый номер 90:22:010109:192 – отнесен к зоне озелененные территории общего пользования;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, кадастровый номер 90:22:010105:8527 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Западная, 1 А, кадастровый номер 90:22:010105:76 - отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения. Согласно п. 3.1.6 Материалов по обоснованию к Генеральному плану зона

делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов торгового, административного назначения, логистических и многофункциональных комплексов, небольших производственных территорий с *минимальными санитарно-защитными зонами*. Таким образом, с целью устранения противоречия земельному и градостроительному законодательству, принято решение отнести данный земельный участок к одной территориальной зоне;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 19-а, кадастровый номер 90:22:010222:241 – отнесен к общественно-деловой зоне. Учтены существующее право на объекты капитального строительства.

Согласно части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Кодекса возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

Во исполнение требования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 18.11.2021 № 4676/02-15 вносятся изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части внесения изменений в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной в районе ул. Данилова / ул. Генерала Васильева, с целью создания условий для реализации планируемого к размещению объекта регионального значения «Территории перспективного жилищного строительства», предусмотренные Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 13.12.2019 № 733.

В соответствии с частью 3.3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях внесения изменений в правила землепользования и застройки по требованию уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации для обеспечения возможности размещения объектов регионального значения, предусмотренных документами территориального планирования, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии

по подготовке проекта правил землепользования и застройки, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, не требуется.

Изменения вносятся в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 13.12.2019 № 733.

В соответствии с частью 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной в районе ул. Данилова / ул. Генерала Васильева, с целью создания условий для реализации планируемого к размещению объекта регионального значения «Территории перспективного жилищного строительства», предусмотренные Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 13.12.2019 № 733 (письмо о согласовании документации по планировке территории от 26.03.2021 № 188, направленное ранее прилагается).

Согласно статье 38 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики

Крым, утвержденных решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) отсутствует в градостроительных регламентах территориальной зоны О-5.

Учитывая вышеизложенное, удовлетворение требования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым и внесение изменений в Правила землепользования и застройки не приведет к легализации прав на самовольно возведенные объекты капитального строительства, расположенные в рассматриваемой зоне.

Проектом вносятся изменения в 2 приложения 3 решения Симферопольского городского совета от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» на основании предложений физических и юридических лиц, Администрации города Симферополя.

Законодательством Российской Федерации не определено понятие «предельная высота жилого здания». Однако, имеются определения «высота здания» и «этажность здания».

Правила землепользования являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Согласно статьи 1 Правил землепользования основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования, используются в соответствии с общепринятой терминологией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым.

Таким образом, определение понятия предельной высоты, либо высоты объекта в Правилах землепользования не дано.

Действующими Правилами землепользования и застройки регулируется этажность здания и высота, применительно к параметрам застройки каждой территориальной зоны. С целью корректного определения и использования норм действующего законодательства градостроительной сферы при проведении работ по проектированию, проектом вносятся изменения, в части определения этажности зданий, проектируемых в соответствии с нормами СП, применительно к типам зданий, строений, сооружений и 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».

Также проектом исключается из статьи 32 Правил землепользования фраза Параметры застройки земельных участков с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) определяются исключительно на основании утвержденной в установленном

порядке документации по планировке территории», в связи с тем, что имеется ссылка на Региональные нормативы градостроительного проектирования.

Внесены изменения в части минимальных, максимальных размеров земельных участков, находящихся в территориальных зонах СХ-1, Ж-1.

Согласно статей 29, 47 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка с иными видами разрешенного использования – не менее 1500 кв.м.

В соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Однако согласно части 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Таким образом, изменение видов разрешенного использования для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до вступления в силу Правил, в настоящее время не предоставляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, данными изменениями предлагается установить минимальный размер земельного участка – 300 кв.м.

Согласно карте градостроительного зонирования, Каменский массив расположен в территориальной зоне СХ-1. В соответствии со статьей 47 Правил землепользования и застройки для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500 кв.м. Основанием для формирования Каменского массива являлись решения Симферопольского городского совета народных депутатов Крымской области в 1982 – 1984 года, которыми были утверждены соответствующие Проекты организации и застройки Каменского садового массива в целом и каждого садоводческого объединения в отдельности и согласно которых, размеры формируемых земельных участков составляли 300 кв.м.

Таким образом, учитывая, что право пользование землей возникло в 1982 – 1984 годах, а также то, что в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков, вносятся изменения в части определения минимального размера земельного участка – 300 кв.м, с видами разрешенного использования

- для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1), ведение садоводства (код – 13.2).

С целью возможности исполнения требований положений Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.11.2020 № 729, вносятся изменения в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, О-1, О-2, О-2.1, О-3, О-4, О-5 в части определения минимальных отступов от границ земельных участков для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства.

В целях реализации законных прав и интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся изменения в части добавления видов разрешенного использования.

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

В целях реализации законных прав юридических и физических лиц прошу внести изменения в приложение 1, 2 к решению 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Начальник департамента
архитектуры и градостроительства
Администрации города
Симферополя Республики Крым

О.С. Королева