



Белогорский городской совет
Белогорского района
Республики Крым
65 - я сессия II – го созыва

РЕШЕНИЕ

от 07 июня 2023 года

№ 344

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым в части изменения градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж1)

Руководствуясь ст. 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 06.10.03 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым», абзацем 9 части 5 статьи 50 главы IV Устава муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, учитывая протокол публичных слушаний от 11.04.2023 года, заключение о результатах публичных слушаний от 11.04.2023 года, в целях реализации прав и законных интересов физических и юридических лиц на земельные участки и объекты капитального строительства, Белогорский городской совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденные решением Белогорского городского совета от 27.12.2018 года № 653 в части изменения градостроительных регламентов территориальных зон:

1.1. Статью 47 «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж1)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым (далее – Правила) изложить в новой редакции:

«1. Цель выделения зоны – для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных и малоэтажных жилых домов с возможностью

размещения объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания.

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

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|---|---|-------|
| Основные виды разрешенного использования | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных | 2.3 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|---|---|-------|
| | вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 |
| Хранение автотранспорта** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая | 13.1 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|---|--|-------|
| сельскохозяйственных культур | | |
| Условно разрешенные виды использования* | | |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 3.5 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Служебные гаражи** | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 |

* С учетом соблюдения требований части 4 статьи 45 настоящих Правил.

** Виды разрешенного использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) и Служебные гаражи (код 4.9) допускается применять исключительно для земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, где размещение объектов жилого назначения ограничено режимом санитарно-защитной зоны и других зон с особыми условиями использования территории. Вид разрешенного использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) возможен только при условии, что на земельном участке гараж возведен до вступления в силу Федерального конституционного закона и является зданием

общей площадью на более 60 кв.м. с количеством этажей не более двух, предназначенным для стоянки (хранения) автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Параметр | Значение |
|--|----------|
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: | |
| Минимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1): - в городских населенных пунктах* | 0,03 га |
| Максимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1): - в городских населенных пунктах | 0,08 га |
| *Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случае, если земельный участок предоставляется собственнику расположенного на земельном участке здания, сооружения, при невозможности формирования земельного участка минимального размера в условиях сложившейся застройки. | |
| Минимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования - Ведение садоводства (код 13.2): - в городских населенных пунктах** | 0,06 га |
| Максимальная площадь земельного участка для видов разрешенного использования - Ведение садоводства (код 13.2): - в городских населенных пунктах** | 0,12 га |
| **Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков в случае: | |
| - формирования земельного участка (регистрации права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утверждён постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 г. № 264; | |
| - формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления права на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313); | |
| - формирования (предоставления) земельного участка собственнику, расположенного на нём здания, строения, сооружения, который невозможно сформировать с соблюдением | |

| Параметр | Значение |
|---|---|
| <p>предельных размеров, установленных настоящим регламентом;</p> <p>- формирования (предоставления) земельного участка (земельных участков) в соответствии с проектом межевания территории садоводческого или огороднического некоммерческого объединения граждан, зарегистрированного после вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» в соответствии с законодательством Российской Федерации гражданами, осуществляющими ведение садоводства или огородничества до вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;</p> <p>- формирования и предварительного согласования предоставления земельного участка юридическим лицам, в соответствии со статьёй 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, созданным согласно требованиям Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>Предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, образуемый на основании схемы расположения земельного участка для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, устанавливается в соответствии с требованиями частей 6, 7 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации».</p> | |
| Минимальная площадь земельного участка для остальных видов разрешенного использования | в соответствии с частью 11 статьи 45 настоящих Правил |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | в соответствии с частью 8 статьи 45 настоящих Правил |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: | |
| Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 3 |
| Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений жилого назначения на земельных участках с видом разрешенного использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 4 |
| Максимальная высота зданий жилого назначения на земельных участках | 20 метров |
| Максимальная высота зданий, строений, сооружений нежилого назначения на земельных участках | 15 метров |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | в соответствии с частью 12 статьи 45 настоящих Правил |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: | |

| Параметр | Значение |
|--|---|
| Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках | V |
| Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на земельных участках для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 300 квадратных метров |
| Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты вспомогательных видов разрешенного использования, на земельных участках с видом разрешенного использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 1000 квадратных метров |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках | в соответствии с частью 9 статьи 45 настоящих Правил |
| Максимальная высота ограждения земельных участков | в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящих Правил |
| Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика вновь строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства (только по ул. Луначарского и ул. Нижнегорская) | в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» |

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены на Карте градостроительного зонирования и в Главе X настоящих Правил.»

5. Настоящее решение подлежит обнародованию на официальном Портале Правительства Республики Крым в разделе «Муниципальные образования», на странице «Белогорск» муниципального образования городское поселение Белогорск

Белогорского района (<http://belogorsk.rk.gov.ru/>), а также на информационном стенде, расположенном по адресу: 297600, Республика Крым, Белогорский район, г.Белогорск, ул. Луначарского, д.13.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Белогорск и постоянную комиссию по вопросам градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства и развития инфраструктуры.

Заместитель председателя
Белогорского городского совета



И.В.Бойченко