



Белогорский городской совет
Белогорского района
Республики Крым
11 - я сессия III - го созыва

РЕШЕНИЕ

от 16 апреля 2025 года

№ 65

О внесении изменений и дополнений в решение Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 27.12.2018 года № 653 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым»

Руководствуясь ст. 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 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», Постановлением Совета министров Республики Крым от 13.08.2024 №455 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым», абзацем 9 части 5 статьи 50 главы IV Устава муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, учитывая протокол публичных слушаний от 20.03.2025 года, заключение о результатах публичных слушаний от 21.03.2025 года, в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения, Белогорский городской совет

РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утверждённые решением Белогорского городского совета от 27.12.2018 года № 653 (далее – Правила), следующие изменения:

1.1. Часть 8 статьи 45 главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил изложить в следующей редакции:

«8. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Вид разрешённого использования		Значение*
	Код	Наименование	
1.	2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	<p>1) Минимальные отступы жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы и проезда (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории или проездом) – 3 м; ** - от границы соседнего земельного участка – 3 м; <p>2) Минимальные отступы хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы и проезда (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории или проездом) – 3 м; *** - от границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м. <p>3) Расстояние от окон жилых помещений домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>4) При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета необходимо принимать не менее: <ul style="list-style-type: none"> - до стен ближайшего дома – 12 м; - до источника водоснабжения (колодца) – 25 м. </p> <p>** Размещение ранее построенных индивидуальных жилых домов в условиях сложившейся застройки допускается по красной линии улиц.</p> <p>*** Размещение гаража допускается по границе земельного участка, граничащего с улицей или проездом.</p>
2.	2.1.1.	Малозэтажная многоквартирная застройка	<p>1) Минимальные отступы жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории) – 5 м; - от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м. <p>2) Минимальные отступы зданий, сооружений от границы земельного участка со стороны прилегающих земельных участков определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости, с учётом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p>
3.	2.3.	Блокированная жилая застройка	<p>1) Минимальные отступы жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы и проезда (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории или проездом) – 3 м; ** <p>2) Минимальные отступы хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы и проезда (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории или проездом) – 3 м; *** <p>3) Минимальный отступ зданий, сооружений от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) – 0 м.</p> <p>4) От границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: <ul style="list-style-type: none"> - от жилого дома – 3 м; - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м. </p> <p>5) Расстояние от окон жилых помещений до домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>6) При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета необходимо принимать не менее: <ul style="list-style-type: none"> - до стен ближайшего дома – 12 м; </p>

№ п/п	Вид разрешённого использования		Значение*																																			
	Код	Наименование																																				
			- до источника водоснабжения (колодца) – 25 м. **Размещение ранее построенных домов блокированной застройки в условиях сложившейся застройки допускается по красной линии улиц. *** Размещение гаража допускается по границе земельного участка, граничащего с улицей или проездом.																																			
4.	2.5.	Среднеэтажная жилая застройка	1) Минимальные отступы жилого дома: - от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с автомобильной дорогой регионального значения или с магистральной улицей) – 5 м; - от красных линий прочих улиц и проездов (границ земельного участка, граничащего с прочей улицей или проездом) – 3 м. 2) Минимальные отступы зданий, сооружений от границы земельного участка со стороны прилегающих земельных участков определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости, с учётом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».																																			
5.	2.6.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1) Минимальные отступы жилого дома: - от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории) – 5 м; - от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м. 2) Минимальные отступы зданий, сооружений от границы земельного участка со стороны прилегающих земельных участков определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости, с учётом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».																																			
6.	2.7.1.	Хранение автотранспорта	Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать, не менее: <table border="1" data-bbox="597 1454 1479 1943"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объекты, до которых исчисляется разрыв</th> <th colspan="5">Расстояние, м</th> </tr> <tr> <th colspan="5">Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест</th> </tr> <tr> <th></th> <th>10 и менее</th> <th>11-50</th> <th>51-100</th> <th>101-300</th> <th>свыше 300</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Фасады жилых домов и торцы с окнами</td> <td>10</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>35</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Торцы жилых домов без окон</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>	Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м					Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест						10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300	Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50	Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35	Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м																																					
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест																																					
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300																																	
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50																																	
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35																																	
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50																																	
	4.9.	Служебные гаражи																																				
	2.7.2.	Размещение гаражей для собственных нужд																																				

№ п/п	Вид разрешённого использования		Значение*					
	Код	Наименование				по расчёту	по расчёту	по расчёту
			Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50			
			Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – не подлежат установлению.					
7.	3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее обще образование	<p>1) От красной линии до размещения зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улицей любой категории) – 5 м; - от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; - до детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ (стен здания) - 10 м. <p>2) От иных границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при условии расчётов инсоляции и освещённости в соответствии с требованиями, приведёнными в разделе 14 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», нормами освещённости, приведёнными в СП 52.13330 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведёнными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и не менее 3 м от границ земельных участков. 					
8.	13.2.	Ведение садоводства	<p>1) Минимальные отступы жилого дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улицы и проезда (границ земельного участка, граничащего с улицей и проездом) – 3 м.** <p>2) Минимальные отступы хозяйственных построек:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красных линий улиц и проездов (границ земельного участка, граничащего с улицей или проездом) – 3 м.** <p>3) Минимальные расстояния до соседнего участка должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от садового (или жилого) дома – 3 м; - от постройки для содержания птицы и кроликов – 4 м; - от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м. <p>4) Минимальные расстояния между постройками должны быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м; - от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8 м. <p>5) При отсутствии централизованной канализации расстояние от надворной уборной необходимо принимать не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до стен соседнего дома – 12 м; - до источника водоснабжения (колодца или артезианской скважины) – согласно пунктам 8.1 и 8.2 СП 53-13330.2019 «Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)». 					

№ п/п	Вид разрешённого использования		Значение*
	Код	Наименование	
			<p>6) Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового земельного участка не нормируются.</p> <p>7) Противопожарные расстояния между садовыми или жилыми домами, расположенными на соседних участках, следует принимать по таблице 1 СП 4.13130 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».</p> <p>8) Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.</p> <p>** Размещение гаража допускается по границе земельного участка, граничащего с улицей или проездом.</p>
9.	-	Для иных видов разрешённого использования	<p>1) Минимальные отступы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с автомобильной дорогой регионального или межмуниципального значения или с магистральной улицей) – 5 м; - от красных линий прочих улиц и проездов (границ земельного участка, граничащего с прочей улицей или проездом) – 3 м. <p>2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы смежного земельного участка определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости, с учётом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», но не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проёмов от границ земельных участков – 1 м.; - для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проёмами - не менее 3 метров с учётом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещённости. <p>** Размещение ранее построенных объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается по красной линии улиц.</p>

*Примечания:

1. Данные требования не распространяются на линейные объекты. Минимальные отступы для линейных объектов определяются документацией по планировке территории с учётом СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

2. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от зданий до красных линий улиц и проездов не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, построенных и введённых в эксплуатацию на законных основаниях до введения в действие правил. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до красных линий, которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

3. До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц, проездов минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования.

1.2. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 47 «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж1)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил:

1) Состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующими видами разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд**, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2»;

« - Земельные участки общего назначения, описание вида «Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования», код 13.0».

2) Примечание с условным обозначением «**» изложить в следующей редакции:

«**Виды разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1), Служебные гаражи (код 4.9), Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) 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 разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) и Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) возможен при условии, что на земельном участке гараж возведён до вступления в силу Федерального конституционного закона и является зданием общей площадью не более 60 кв.м. с количеством этажей не более двух, предназначенным для стоянки (хранения) автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.».

1.3. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 48 «Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж2)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил:

1) Состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующим видом разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд*, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2».

2) Примечание с условным обозначением «*» изложить в следующей редакции:

«*Вид разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) и Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) возможен только при условии, что на земельном участке гараж возведён до вступления в силу Федерального конституционного закона и является зданием общей площадью не более 60 кв.м., с количеством этажей не более двух, предназначенным для стоянки (хранения) автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.»

1.4. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 48.1 «Градостроительный регламент зоны смешанной и общественно - деловой застройки (ЖЗ)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил:

1) Состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующим видом разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд*, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2».

2) Примечание с условным обозначением «*» изложить в следующей редакции:

«*Виды разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1), Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) 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 разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) и Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) возможен при условии, что на земельном участке гараж возведён до вступления в силу Федерального конституционного закона и является зданием общей площадью не более 60 кв.м. с количеством этажей не более двух, предназначенным для стоянки (хранения) автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.»

1.5. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 49 «Градостроительный регламент зоны общественно - делового назначения (О1)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующим видом разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд****, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей,

блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2.

***** Вид разрешённого использования Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) возможен только при условии, что на земельном участке гараж возведён до вступления в силу Федерального конституционного закона и является зданием общей площадью не более 60 кв.м., с количеством этажей не более двух, предназначенным для стоянки (хранения) автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.»

1.6. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 54 «Градостроительный регламент зоны производственных объектов на территории населённых пунктов (П1)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил:

1) Состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующими видами разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2»;

« - Религиозное использование, описание вида «Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2», код 3.7».

2) Для вида разрешённого использования «Хранение автотранспорта*», код 2.7.1 исключить условное обозначение «*» и примечание «*Вид разрешённого использования Хранение автотранспорта (код 2.7.1) возможен только при условии, что на земельном участке гараж возведён 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».

1.7. В части 2 «Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 57 «Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры объектов автомобильного транспорта (Т1)» главы IX «Градостроительные регламенты» раздела III «Градостроительные регламенты территориальных зон» Правил состав Основных видов разрешённого использования дополнить следующим видом разрешённого использования земельного участка:

« - Размещение гаражей для собственных нужд, описание вида «Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации», код 2.7.2».

2. Настоящее решение подлежит опубликованию (обнародованию) на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице города Белогорск (<http://belogorsk.rk.gov.ru/>) в разделе «Муниципальные образования», подраздел «Белогорск».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Белогорск Биджакову В.В. и постоянную комиссию по вопросам градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства и развития инфраструктуры (Мишин А.А.).

Председатель
Белогорского городского совета



Р.Ю. Тимошенко