

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым в части внесения изменений в градостроительные регламенты

1. Внести следующие изменения в статью 46 «Общие требования» главы 8 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки Дрофинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, утвержденные решением №9 72-й внеочередной сессии 1-го созыва Нижнегорского районного совета Республики Крым от 23.01.2019 года (в редакции решения №15 42-й сессии 2-го созыва Нижнегорского районного совета Республики Крым от 27.05.2022 года, с изменениями принятыми решением №12 60-й сессии 2-го созыва Нижнегорского районного совета Республики Крым от 24.08.2023г.):

1.1. п.16 статьи 46 дополнить текстом следующего содержания:

«В соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями), наряду с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, применяются предельные значения следующих расчетных показателей:

Типы застройки	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, $K_{отн}$	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории, $K_{исп}$	Расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м	Расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, $K_{оз}$	Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками (далее - ДИП) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к	Расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) (далее - ВСП) земельного участка, подлежащего
-----------------------	--	---	---	--	---	--

			расчетной площади здания, $N_{м/м}^*$		расчетной площади здания, $K_{дет.пл}$	застройке, по отношению к расчетной площади здания, $K_{взр.пл}$
Жилая застройка						
Застройка индивидуальными жилыми домами, в том числе в условиях реконструкции	Не более 0,6	0,8	Не менее одного машино-места в границах земельного участка (для обеспечения каждого жилого дома)	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается**
Застройка домами блокированной застройки, в том числе в условиях реконструкции	Не более 0,6	0,8	В границах земельного участка, подлежащего застройке домами блокированной застройки, обеспечивается количество машино-мест из расчета обеспеченности каждого блокированного жилого дома одним машино-местом	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается**
Многоквартирная жилая застройка	Не более 0,3	1	Не менее 0,35	Не менее 15 %	Не менее 3,0%	Не менее 3,0%**

(малоэтажная и среднеэтажная)						
в условиях реконструкции	не более 0,4	1,2		Не менее 15 %		
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	Не более 0,4	1,2	Не менее 0,35	Не менее 15 %	Не менее 3,0%	Не менее 3,0%**
в условиях реконструкции	Не более 0,6	1,6		Не менее 15 %		
Общественно-деловая застройка						
Специализированная	Не более 0,7	1,8	СП 42.13330.2016 Приложение Ж (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц включающих номерной фонд по типу апартаментов). Не менее 20% числа номеров для гостиниц (гостиницы). Не менее 0,35	Согласно действующим сводам правил (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц включающих номерной фонд по типу апартаментов). Не менее 20% (гостиницы, комплексы апартаментов, апарт-отелей и	Согласно действующим сводам правил (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц включающих номерной фонд по типу апартаментов). Согласно действующим сводам правил (гостиницы).	Не менее 3,0% (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц включающих номерной фонд по типу апартаментов). Не менее 3,0% ** (гостиницы; комплексы апартаментов, апарт-отелей и гостиницы, включающие

в условиях реконструкции	Не более 0,8	2	(комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов)	гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов). Не менее 15% (гостиницы, комплексы апартаментов, апарт-отелей и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов).	Не менее 3,0% (комплексы апартаментов, апарт-отелей и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаментов).	номерной фонд по типу апартаментов)
Смешанная специализированная в условиях реконструкции	Не более 0,8 Не более 0,8	1,8 2	Не менее 0,35	Не менее 20% Не менее 15%	Не менее 3,0% (при наличии комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов)	Не менее 3,0% ** (при наличии комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов)

Многофункциональная в условиях реконструкции	Не более 0,8	2	Не менее 0,35 за исключением гостиниц, комплексов	Не менее 20%	Не менее 3,0%**	Не менее 3,0%
	Не более 1	2,4		Не менее 15%		

Примечания:

* - ¹ Расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест) для объектов, строительство которых планируется осуществлять за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, применяются по техническому заданию на проектирование;

² Количество парковочных мест для МГН следует принимать по [пункту 5.2.1](#) СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест);

³ В условиях реконструкции объектов незавершенного строительства расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с [Федеральным законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, может быть понижен и должен составлять не менее 0,2;

⁴ [СП 42.13330.2016](#) "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

** - Расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками применяется к расчетной площади комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов, а также к расчетной площади зданий жилого назначения.»;

1.2. статью 46 дополнить пунктом 17 следующего содержания:

«17. К видам разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1) применить следующие положения:

- не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки, представляющих собой многоквартирные жилые дома, комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие в себя номерной фонд по типу апартаменты, за исключением случаев размещения таких объектов в рамках реализации положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения

Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», постановления Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» или в случае размещения таких объектов при реализации решения о комплексном развитии территории или осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости;

- указанные требования не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция объектов незавершенного строительства.».

1.3. в п.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» статьи 48: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений изложить в новой редакции:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	5 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на улицу; 3 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на проезд; расстояние до границ соседнего, смежного участка и территорий, на которых земельные участки не сформированы, должно быть не менее: - от жилого дома – 3м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от бань, автостоянок и прочих хозяйственных построек – 1м
	Малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1) Общежития (3.2.4)	5 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на улицу; 3 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на проезд; 3 м - до границ соседнего, смежного участка и территорий, на которых земельные участки не

		сформированы
	Блокированная жилая застройка (2.3)	5 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на улицу; 3 м - отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны выходящей на проезд; 3 м - до границ соседнего, смежного участка и территорий, на которых земельные участки не сформированы; минимальные отступы от границ смежных земельных участков блокированного жилого дома со стороны смежных блоков – не подлежит установлению

2. Внести изменения в статью 60 «Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (СХ-2): СХ-2/1, СХ-2/2.» дополнив абзацем следующего содержания:

«В границах территорий сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не допускается образование, раздел, объединение, перераспределение земельных участков, в том числе выдел из земельных участков, а так же из земель, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, земельных участков с видами разрешенного использования с кодами 1.7- 1.18*.

Допускается использование земельных участков с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», за исключением осуществления деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования с кодами 1.7- 1.18*.

* Код вида разрешённого использования земельного участка указан в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412.».

