

**Пояснительная записка к решениям сессии по ПЗЗ,  
которые выносятся на сессию на 27.01.2025.**

Во исполнение представления прокурора Бахчисарайского района от 18.10.2024 № Прдр20350004-405-24/20350004, с целью приведения градостроительных регламентов правил землепользования и застройки муниципальных образований Республики Крым в соответствие с действующим законодательством о градостроительной деятельности, Администрацией Бахчисарайского района Республики Крым, в соответствии со ст. 31. Градостроительного кодекса РФ, подготовлены соответствующие проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым.

Руководствуясь нормами Градостроительного кодекса РФ главой Бахчисарайского района Республики Крым 18.12.2024 принято постановление №72-п «О назначении общественных обсуждений по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым».

Согласно п. 3 указанного постановления общественные обсуждения по проектам будут проводиться в период с 27.12.2024 г. по 14.01.2025 г. на официальном портале Правительства Республики Крым (<https://bahch.rk.gov.ru/structure/6a18ec76-20e7-4f95-9c94-16e83f16644c>).

Рассмотрение указанных проектов запланировано на пленарном заседании Бахчисарайского районного совета Республики Крым, которое состоится 27.01.2025г.

1. Руководствуясь поручением Главы Республики Крым от 20.11.2024 № 1/01-32/5724, градостроительные регламенты правил землепользования и застройки **Ароматненского** сельского поселения (далее – СП) в ст. 50, **Верхореченского** СП в ст. 51, **Вилинского** СП в ст. 50, **Голубинского** СП в ст.50, **Долиненского** СП в ст. 49, **Железнодороженского** СП в ст.49, **Зеленовского** СП в ст. 50, **Каштановского** СП в ст. 49, **Красномакского** СП в ст. 51, **Куйбышевского** СП в ст. 51, **Песчановского** СП в ст. 51, **Плодовского** СП в ст. 49, **Почтовского** СП в ст. 54, **Скалистовского** СП в ст. 51, **Табачненского** СП в ст. 48, **Тенистовского** СП в ст. 50, **Угловского** СП в ст. 49 дополнены в описании территорий сельскохозяйственных угодий абзацами следующего содержания:

«В границах территории сельскохозяйственных угодий не допускается образование, раздел, объединение, перераспределение земельных участков в том числе выдел из земельных участков, а также из земель, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, земельных участков с видами разрешенного использования 1.7 – 1.18.

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

2. Бахчисарайским районным советом от 12.12.2024 приняты решения:  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №68,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №67,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №66,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №65,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №64,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №63,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №62,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №61,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №60,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №59,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №58,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №57,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №56,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №55,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №54,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №53,  
Решение 4 сессии 3 созыва Бахчисарайского районного совета от 12.12.2024 №52,  
согласно п.1, которых необходимо удовлетворить протесты прокурора Бахчисарайского района от 18.10.2024, № 017-2024/Прдл152-24-20350004; № 017-2024/Прдл153-24-20350004; № 017-2024/Прдл154-24-20350004; № 017-2024/Прдл155-24-20350004; № Прдр-20350004-404-24-20350004; № 017-2024/Прдл140-24-20350004; № 017-2024/Прдл141-24-20350004; № 017-2024/Прдл142-24-20350004; № 017-2024/Прдл143-24-20350004; № 017-2024/Прдл144-24-20350004; № 017-2024/Прдл145-24-20350004; № 017-2024/Прдл146-24-20350004; № 017-2024/Прдл147-24-20350004; № 017-2024/Прдл148-24-20350004; № 017-2024/Прдл149-24-20350004; № 017-2024/Прдл150-24-20350004; № 017-2024/Прдл151-24-20350004 и внести соответствующие изменения в градостроительные регламенты с учетом представления от 18.10.2024 № Прдр20350004-405-24/20350004.

Проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений предусмотрено следующее:

- В ст. 37 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) Том 2 Градостроительные регламенты **Ароматненского, Верхореченского, Вилинского, Голубинского, Долинненского, Железнодороженского, Зеленовского, Красномакского, Куйбышевского, Песчановского, Плодовского, Почтовского, Скалистовского, Табачненского, Тенистовского, Угловского** сельских поселений, из основных видов разрешенного использования (далее – ВРИ) в условно разрешенные виды использования перенесены ВРИ: коммунальное обслуживание (код 3.1), социальное обслуживание (код 3.2), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1), стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2), культурное развитие (код 3.6).

Из условно разрешенных видов использования исключены: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), спорт (код 5.1).

В условно разрешенные виды использования добавлены ВРИ: обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2), площадки для занятий спортом (код 5.1.3).

- В ст. 37 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) Том 2 Градостроительные регламенты **Каштановского** сельского поселения из основных видов разрешенного использования исключен ВРИ: блокированная жилая застройка (код 2.3).

Из условных ВРИ исключены: обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3), спорт (код 5.1)

В условно разрешенные виды использования добавлен ВРИ: площадки для занятий спортом (код 5.1.3).

- В ст. 38 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) Том 2 Градостроительные регламенты **Ароматненского, Верхореченского, Долинненского, Железнодорожного, Зеленовского, Красномакского, Куйбышевского, Песчановского, Плодовского, Почтовского, Скалистовского, Табачненского, Тенистовского, Угловского** сельских поселений из основных ВРИ в условно разрешенные виды использования перенесены ВРИ: стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2), культурное развитие (код 3.6)

Из условно разрешенных видов использования исключены ВРИ: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10). В условно разрешенные виды использования добавлен ВРИ: Обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).

- В ст. 38 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) Том 2 Градостроительные регламенты **Вилинского** сельского поселения из основных ВРИ в условно разрешенные виды использования перенесены ВРИ: среднеэтажная жилая застройка (код. 2.5), стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2), культурное развитие (код 3.6), магазины (код 4.4).

Из условно разрешенных видов использования исключены ВРИ: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10).

В условно разрешенные виды использования добавлен ВРИ: обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).

- В ст. 38 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) Том 2 Градостроительные регламенты **Голубинского** сельского поселения из основных ВРИ в условно разрешенные виды использования перенесен ВРИ: стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2).

Из условно разрешенных видов использования исключены ВРИ: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10).

В условно разрешенные виды использования добавлен ВРИ: обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).

- В ст. 39 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3) Том 2 Градостроительные регламенты **Вилинского, Голубинского, Долинненского, Железнодорожного, Куйбышевского, Песчановского, Почтовского, Скалистовского, Тенистовского, Угловского** сельских поселений из основных ВРИ в условно разрешенные виды использования перенесены ВРИ: стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2), культурное развитие (код 3.6).  
Из условно разрешенных видов использования исключены ВРИ: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1), выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10). В условно разрешенные виды использования добавлен ВРИ: обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).
- В ст. 40 Производственная и коммунально-складская зона (П-1) Том 2 Градостроительные регламенты **Табачненского** сельского поселения из основных исключен ВРИ: деловое управление (код 4.1).
- В ст. 46 Том 2 Градостроительные регламенты **Скалистовского** сельского поселения в наименовании статьи слова «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» заменены на слова: «Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования (З-1)».
- В ст. 44 Зона транспортной инфраструктуры (Т) Том 2 Градостроительные регламенты **Верхореченского** сельского поселения из условно разрешенных видов использования исключены ВРИ: объекты торговли (код 4.2), общественное питание (код 4.6).
- В ст. 49 Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) Том 2 Градостроительные регламенты **Каштановского** сельского поселения добавлен абзац следующего содержания: «Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), **сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.**»
- В ст. 54 Зона водных объектов (ВО) Том 2 Градостроительные регламенты **Каштановского** сельского поселения из основных ВРИ исключены ВРИ: Водные объекты (код 11.0), Общее пользование водными объектами (код 11.1), Специальное пользование водными объектами (код 11.2), Гидротехнические сооружения (код 11.3), Благоустройство территории (код 12.0.2); из условно разрешенных видов использования исключены – Водный спорт (5.1.5), Причалы для маломерных судов (код 5.4).
- В Том 2 Градостроительные регламенты **Ароматненского СП** в ст. 41, **Верхореченского СП** в ст. 41, **Вилинского СП** в ст. 42, **Голубинского СП** в ст.42, **Долинненского СП** в ст. 42, **Железнодорожного СП** в ст.42,

**Зеленовского СП в ст. 42, Красномакского СП в ст. 42, Куйбышевского СП в ст. 42, Песчановского СП в ст. 42, Плодовского СП в ст. 41, Почтовского СП в ст. 45, Скалистовского СП в ст. 42, Табачненского СП в ст. 41, Тенистовского СП в ст. 41, Угловское СП в ст. 42** Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1) из условно разрешенных видов использования исключен ВРИ: социальное обслуживание (код 3.2).

3. По результатам заседания комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым № 30 от 14.08.2023 внесены следующие изменения:

– В ПЗЗ Плодовского сельского поселения в градостроительные регламенты территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) дополнить пунктом 20 Примечания ст. 39, следующего содержания: «20. Для вида разрешенного использования «Склады» (код 6.9), в сложившейся застройке, при образовании земельного участка под существующим объектом недвижимости, минимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.»

4. По результатам заседания комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым № 43 от 18.12.2024 внесены следующие изменения:

– В ПЗЗ Железнодороженского сельского поселения в градостроительные регламенты территориальной зоны производственная и коммунально-складская зона (П-1) дополнить пунктом 14 Примечания ст. 41, следующего содержания: «14. Для видов разрешенного использования «Целлюлозно-бумажная промышленность» (код 6.11), «Строительная промышленность» (код 6.6), «Легкая промышленность» (код 6.3), «Пищевая промышленность» (код 6.4), в сложившейся застройке, при образовании земельного участка под существующим объектом недвижимости

5. По результатам заседания комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым № 43 от 18.12.2024 внесены следующие изменения:

– В ПЗЗ Каштановского сельского поселения в градостроительные регламенты, ст. 53 Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (СХ-4) ВРИ с кодом 13.0 приведен в соответствие с классификатором, слова «Земельные участки общего пользования» (код 13.0) заменяем на слова «Земельные участки общего назначения» (код 13.0).

6. По результатам заседания комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым № 35 от 17.05.2024 внесены следующие изменения:

– В ПЗЗ Верхореченского сельского поселения отображены земельные участки с кадастровыми номерами: 90:01:050501:269, площадью 1068 +/- 11 кв.м и 90:01:050501:1638, площадью 1000 +/- 10 кв.м в зоне застройки индивидуальными малоэтажными жилыми домами (Ж-1).

7. По результатам заседания комиссии по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Бахчисарайского района Республики Крым № 22 от 09.09.2022 внесены следующие изменения:

– В ПЗЗ Верхореченского сельского поселения отображен земельный участок с кадастровым номером: 90:01:050801:235 в зоне садово-дачной застройки (СХ-3).

8. На карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Зеленовского, Красномакского, Куйбышевского, Песчановского, Скалистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым отобразить зону территорий неурегулированных вопросов по генеральному плану (Н-1).