



**БАХЧИСАРАЙСЬКА  
РАЙОННА РАДА  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**БАХЧИСАРАЙСКИЙ  
РАЙОННЫЙ СОВЕТ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ  
БАГЪЧАСАРАЙ  
БОЛЮГИНИНЪ ШУРАСЫ**

## **РЕШЕНИЕ**

8 сессии

3 созыва

г. Бахчисарай

от 27.02.2025г. \_\_\_\_\_

№ 138 \_\_\_\_\_

***О внесении изменений в решение 84 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 25.03.2019 № 835 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Голубинское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым»***

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Уставом муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, учитывая требование Министерства культуры Республики Крым от 18.10.2024 № 585-ОКН/1

### **РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:**

1. Внести в решение 84 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 25.03.2019 № 835 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Голубинское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым», следующие изменения:

1.1. Том 2 «Градостроительные регламенты» дополнить статьей 40.1 Зона исторической застройки, (О-1-1), согласно приложению № 1 к настоящему решению;

1.2. На карте градостроительного зонирования отобразить границы территории, режимов использования земель в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Кутлерская мечеть», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, сельское поселение Голубинское, с. Соколиное, ул. Титова, 4б-а, согласно приложению № 2 к настоящему решению;

1.3. На карте границ территорий, предусматривающих требования к

архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отобразить границы территории, режимов использования земель в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Кутлерская мечеть», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, сельское поселение Голубинское, с. Соколиное, ул. Титова, 4б-а, согласно приложению № 3 к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «Официальный сайт муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым» (<https://raysovet-bahch-rk.ru>) и разместить на портале Правительства Республики Крым;

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования;

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по земельным, имущественным, коммунальным и экологическим вопросам.

**Председатель районного совета**

**О.В. Урайкина**

**«Статья 40.1 Зоны исторической застройки, (О-1-1)**

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Код. Основные виды разрешённого использования</b>	<b>Код. Условно разрешённые виды использования</b>	<b>Код. Вспомогательные виды использования</b>
3.7 Религиозное использование 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-	-

**2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

<b>Код вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)</b>
3.7	Религиозное использование	<p><b>Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2.</b></p> <p>Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков: - не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков для размещения объектов и сооружений вспомогательного использования, в том числе хозяйственных построек:</p>

		<p>- не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков, не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории;</p> <p>- не менее 1 м от границ земельного участка для размещения гаражей и открытых стоянок.</p> <p>До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования.</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальная высота – 20 метров</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7</p> <p><b>в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</b></p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2</p> <p><b>в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</b></p> <p>Максимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания – 0,4</p> <p>Максимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – 0,2</p> <p><b>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 62 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</b></p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<p><b>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.</b></p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.</p>

		<p>Параметры застройки:  Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;  Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  <b>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиям в соответствии со статьей 62 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</b></p>
--	--	--

**Примечание:** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1-1:

**В границах территории запрещается:**

- снос объектов культурного наследия и его элементов;
- новое строительство;
- изменение характеристик объекта, составляющих предмет охраны и влекущее за собой причинение вреда в виде реального ущерба и (или) умаление его историко-культурной ценности;
- прокладка инженерных коммуникаций надземных или наземным способом;
- проведение земляных, строительных и иных работ, не связанных с сохранением объекта культурного наследия или его отдельных элементов;
- иные изменения, не согласованные с органом охраны объектов культурного наследия;
- размещение информационных надписей и обозначений, не связанных с сохранением, использованием и популяризацией объекта культурного наследия.

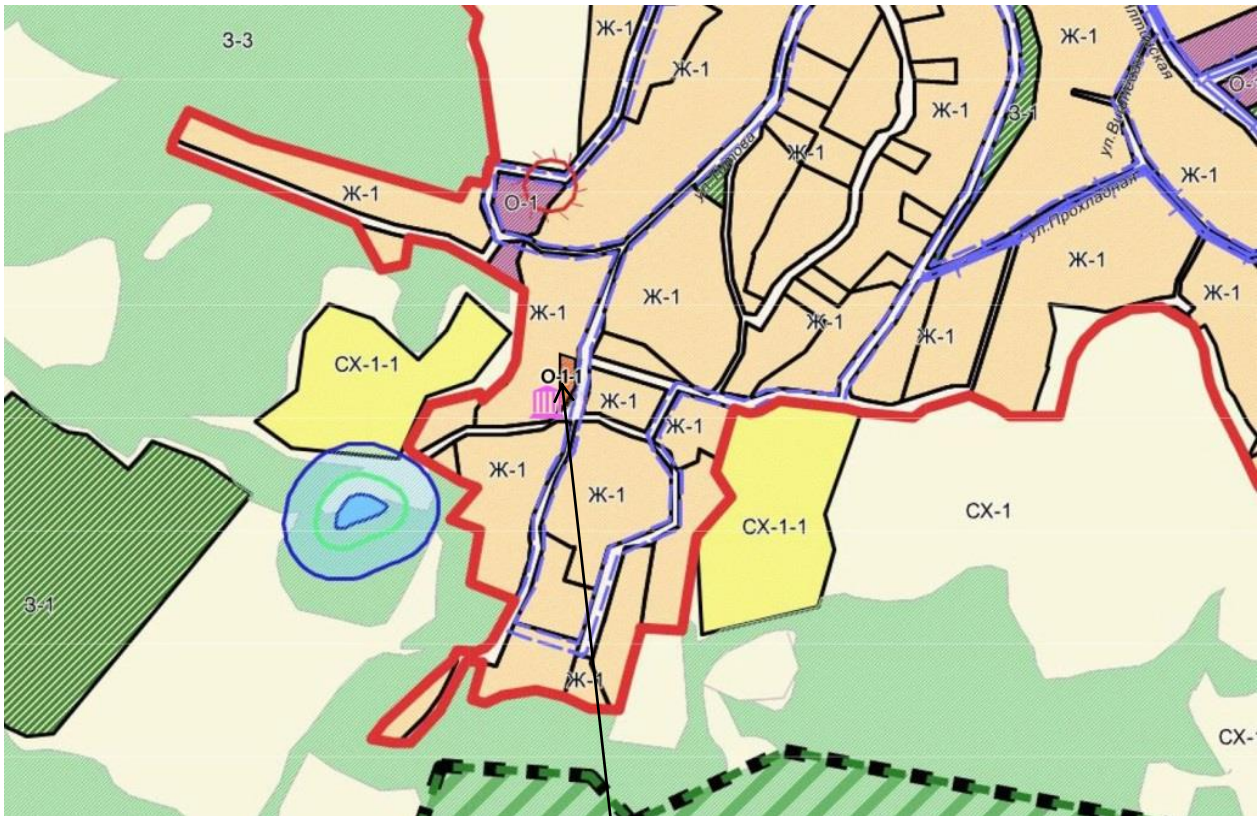
**В границах территории разрешается:**

- проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, консервация, приспособление памятника для современного использования) без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, на основании проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке;
- прокладка новых, ремонт, реконструкция и модернизация инженерных сетей и коммуникаций, не создающая угрозу объекту культурного наследия по проектам, имеющим в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованным с Органом охраны объектов культурного наследия;
- проведение земляных работ (при производстве работ по сохранности здания-памятника, при прокладке и реконструкции инженерных сетей, обеспечивающих эксплуатацию объекта культурного наследия);
- благоустройство, в том числе устройство отмосток и иных сооружений инженерной защиты объекта культурного наследия, плиточного и иного покрытия, наружного освещения объекта культурного наследия с учетом влияния светового потока на восприятие объекта культурного наследия; применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- архитектурная подсветка объекта культурного наследия;
- проведение земляных работ и благоустройство территории осуществляются при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;
- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного

наследия в современных условиях;

- проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;
- ремонт/реконструкция объектов капитального строительства не являющихся объектами культурного наследия, но находящихся на территории объекта культурного наследия по проектам, имеющим в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с Органом охраны объектов культурного наследия».

**Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Голубинского поселения**



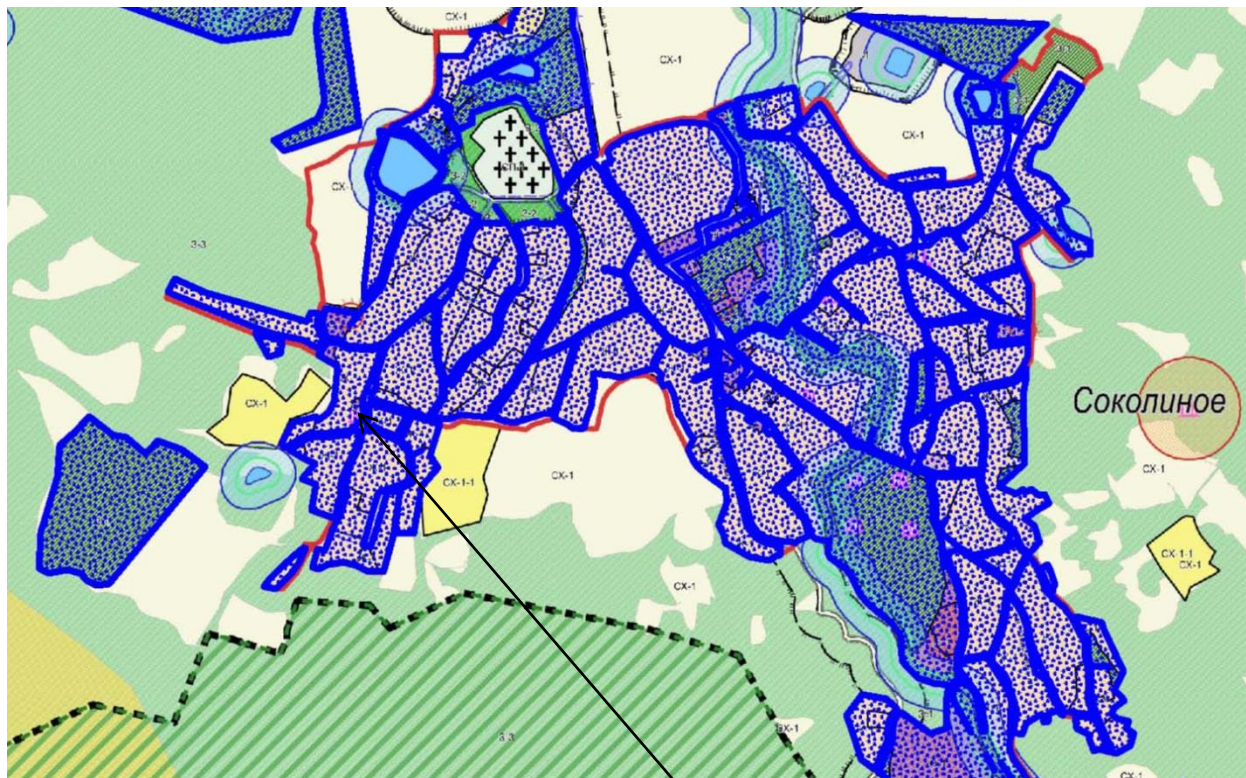
**Зона исторической застройки О-1-1**



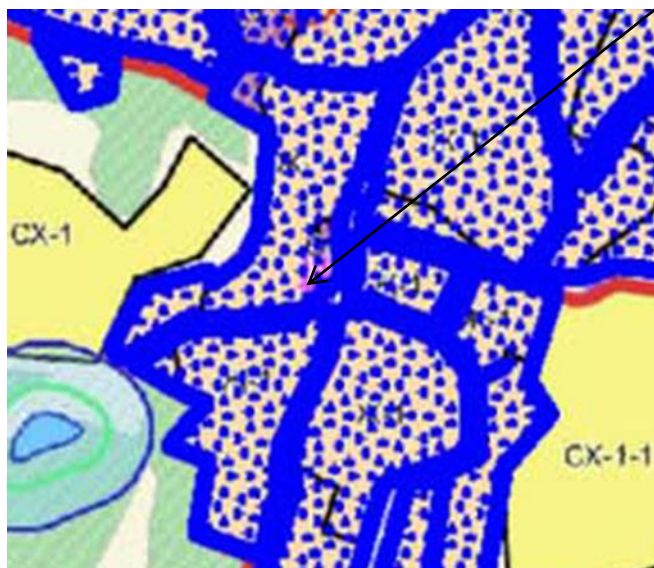
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница сельского поселения (по материалам Генерального плана)
- Граница населенных пунктов (по материалам Генерального плана)
- Жилые зоны (Ж)
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-3 Зона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-3)
- Общественно-деловые зоны (О)
- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-1-1 Зона исторической застройки (О-1-1)
- Зона размещения коммунально-складских объектов (П)
- П-1 Производственная и коммунально-складская зона (П-1)

**Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Голубинского поселения**



**Зона исторической застройки О-1-1**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница сельского поселения (по материалам Генерального плана)
- Граница населенных пунктов (по материалам Генерального плана)
- Жилые зоны (Ж)
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- Ж-2 Зона застройки малозэтажными жилыми домами (Ж-2)
- Ж-3 Зона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-3)
- Общественно-деловые зоны (О)
- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- О-1-1 Зона исторической застройки (О-1-1)
- Зона размещения коммунально-складских объектов (П)
- П-1 Производственная и коммунально-складская зона (П-1)