



**БАХЧИСАРАЙСЬКА
РАЙОННА РАДА
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**БАХЧИСАРАЙСКИЙ
РАЙОННЫЙ СОВЕТ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ
БАГЪЧАСАРАЙ
БОЛЮГИНИНЪ ШУРАСЫ**

РЕШЕНИЕ

24 сессия 3 созыва

г. Бахчисарай

от 29.12.2025г.

№ 285

О внесении изменений в решение 84 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 25.03.2019 №847 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым»

Руководствуясь Градостроительным кодексом 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, на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым исх. № 01-34/12260/14.1 от 09.12.2025 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым в части установления границ территориальной зоны объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования (З-1), согласно прилагаемым материалам,

РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Внести следующие изменения в решение 84 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 25.03.2019 №847 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым»:

1.1 Статью 46 Тома 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района республики Крым изложить в новой редакции (приложение 1 к настоящему решению).

1.2 Карту градостроительного зонирования и карту границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым изложить в новой редакции, с учетом предложения к установлению границ зоны объектов отдыха и туризма, озеленения общего пользования (З-1) (приложение 2 к настоящему решению).

1.3 Дополнить Правила землепользования и застройки муниципального образования Верхореченское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым Томом 3 «Сведения о границах территориальных зон» (приложение 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 46 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования (З-1)

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 2.4. Передвижное жильё 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание 5.3. Охота и рыбалка 5.4. Причалы для маломерных судов 9.2. Курортная деятельность 9.2.1. Санаторная деятельность	-	3.1. Коммунальное обслуживание 5.2 Природно-познавательный туризм

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
2.4	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на
		<p>земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования</p> <p>Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;</p> <p>Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

4.4	Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p> <p>Минимальный размер земельных участков:</p> <p>Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 8 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 8 – 6 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальное количество этажей – 3;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

4.6	Общественное питание	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p> <p>Минимальный размер земельных участков:</p> <p>При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га; свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;</p> <p>Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальное количество этажей – 3;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>
4.7	Гостиничное обслуживание	<p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для</p>

	<p>временного проживания в них</p> <p>Максимальный размер здания гостиницы до 100 мест Минимальный размер земельных участков:</p> <p>Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м² на 1 место. Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальное количество этажей – 5; Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>- 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;</p> <p>- указанные требования не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция</p>
--	--

		объектов незавершенного строительства.
5.1	Спорт	<p>Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.</p> <p>Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д). Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальное количество этажей – 4; Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

5.2.1	Туристическое обслуживание	<p>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</p> <p>Максимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 мест Минимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д). Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p>
		<p>Максимальное количество этажей – 5; Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>Максимальный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания – 0,045</p> <p>Максимальный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - 0,045</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта</p>

		<p>капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p> <p>- 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;</p> <p>- указанные требования не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция объектов незавершенного строительства.</p>
5.3	Охота и рыбалка	<p>Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы</p> <p>Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальное количество этажей – 1.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

5.4.	Причалы для маломерных судов	<p>Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальное количество этажей – 1.</p> <p>Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>
9.2.	Курортная деятельность	<p>Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний</p>
		<p>человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта</p> <p>Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

9.2.1	Санаторная деятельность	<p>Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки.</p> <p>Максимальное количество этажей – 5;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>
9.3	Историко-культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и</p>

		<p>ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p> <p>Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.</p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению. Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

Условно-разрешенные виды использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
-	-	-

Вспомогательные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
---	--	--

3.1	Коммунальное обслуживание	<p>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.</p> <p>Минимальные размеры земельных участков на объекты:</p> <p>Для котельных – 0.7 га; Станции водоподготовки – 1 га);</p> <p>Для насосных станций – 50 кв.м;</p> <p>Для телефонных станций – не подлежит установлению;</p> <p>Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м; Для автостоянок не подлежит установлению;</p> <p>Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;</p> <p>Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению; Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;</p> <p>Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;</p> <p>Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В</p>
-----	---------------------------	--

		<p>отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>Максимальное количество этажей – 2</p> <p>Предельная высота – 20м</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,7 в условиях реконструкции (Кз) – 0,8</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2 в условиях реконструкции (Кпз) – 2,4</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>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>
--	--	---

5.2.	Природно-познавательный туризм	<p>Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий</p> <p>Минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению; Предельное количество этажей – 1;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению</p> <p>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению</p> <p>Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика строящихся и (или) реконструируемых объектов капитального строительства согласно Требованиями в соответствии со статьей 61 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального</p>
		<p>строительства Том 2 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки.</p>

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне З-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружений при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.
3. Для определения количества парковочных мест, размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении наземных стоянок автомобилей (с учетом проездов); не менее 30 кв. м на автомобиль при размещении гаражей- стоянок, в том числе подземных гаражей; при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном

расположении автомобилей - не менее 18 кв. м на автомобиль (без учета проездов), при использовании специальных механизированных конструкций в соответствии с паспортом изделия.

4. Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах земельного участка или в границах иных земельных участков, расположенных в границах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Размещение парковочного пространства с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в границах иных земельных участков допускается при условии, если:

5. правообладателем земельного участка, в границах которого предполагается размещение объектов капитального строительства, и земельных участков, в границах которых размещается парковочное пространство, является одно лицо, за исключением если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки и реконструкции территории сложившейся застройки;

6. для земельных участков установлен вид разрешенного использования «хранение автотранспорта (код 2.7.1)» или «служебные гаражи (код 4.9)» либо иной вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гаражей или автостоянок и размещение автомобильных дорог;

7. такое размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории, осуществляемой в рамках деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

8. При размещении парковочного пространства с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в границах иных земельных участков такие земельные участки должны располагаться на расстоянии и пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства, в случае если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки, такие земельные участки могут располагаться на расстоянии и пределах пешеходной доступности не более 600 метров от границ земельного участка, на котором планируется размещение объектов капитального строительства.

9. Допускается размещение части парковочных мест в пределах пешеходной доступности не более 400 метров за границами земельного участка и за границами иных земельных участков, указанных в настоящем пункте, но не более чем 10 % от требуемой площади парковочного пространства.

10. Не более 70% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на

подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения. В случае если перепад рельефа в границах земельного участка составляет более 10 метров, допускается озеленение земельного участка на застроенных частях земельного участка по согласованию с администрацией Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, в границах которого расположен такой земельный участок.

11. К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

12. К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение в случае, если площадь такого озеленения составляет не более 25 % от площади необходимого озеленения земельного участка, при условии, что такое согласовано с администрацией Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым и учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

13. Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, но не более чем 20 % от требуемой площади озеленения, за исключением площади, занятой крышным и вертикальным озеленением, при условии согласования такого размещения администрацией Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

14. Размещение взрослых спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке, в случае осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории при условии соблюдения требований настоящего пункта.

15. Спортивные площадки (взрослые спортивные и игровые площадки) допускается размещать за пределами земельного участка, подлежащего застройке, при этом в расчет обеспеченности таких объектов не должны включаться территории объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада), в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от земельного участка, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация спортивной площадки (взрослые спортивные и игровые площадки) в границах образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. При этом площадь спортивной площадки (взрослые спортивные и игровые площадки) не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. Расчетные коэффициенты обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) при подготовке документации по планировке территории применяются в отношении элемента планировочной структуры и должны обеспечивать полную нормируемую потребность в таких объектах.

16. Размещение детских спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке, в случае осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию

территории при условии соблюдения требований настоящего пункта.

17. Детские спортивные и игровые площадки допускается размещать за пределами земельного участка, подлежащего застройке, при этом в расчет обеспеченности таких объектов не должны включаться территории объекта обслуживания жилой застройки с кодом

3.5.1 (дошкольное, начальное и среднее общее образование), в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от земельного участка, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской спортивной и игровой площадок в границах образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. При этом площадь детской спортивной и игровой площадок не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения территорий общего пользования. Расчетные коэффициенты обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками при подготовке документации по планировке территории применяются в отношении элемента планировочной структуры и должны обеспечивать полную нормируемую потребность в таких объектах.

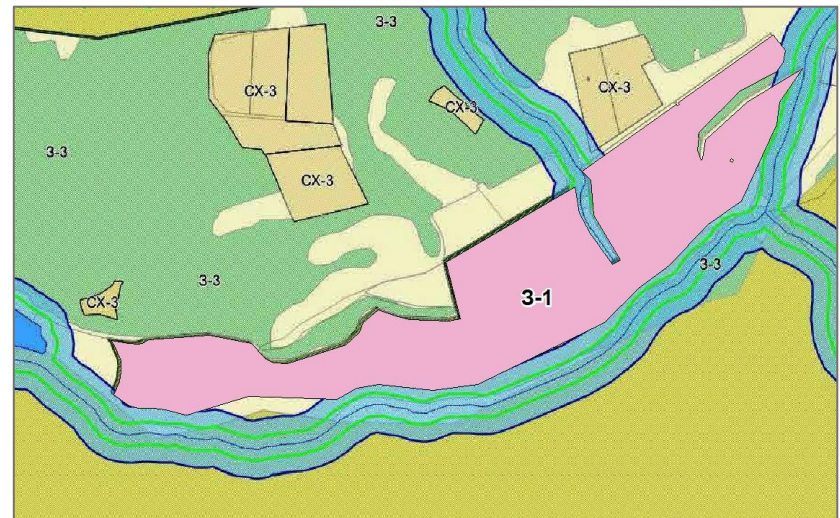
18. В случае, если земельный участок расположен в зоне Комплексного развития территории (далее – КРТ) изменения (установление) видов разрешенного использования: магазины (с кодом 4.4), общественное питание (с кодом 4.6), гостиничное обслуживание (с кодом 4.7), спорт (с кодом 5.1), туристическое обслуживание (5.2.1), охота и рыбалка (с кодом 5.3), курортная деятельность (с кодом 9.2), санаторная деятельность (с кодом 9.2.1) при отсутствии заключенного договора о КРТ не допускается, а также при отсутствии утвержденной документации по планировке территории не допускается размещение новых объектов капитального строительства, их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки.

Приложение 2
к решению 24 сессии
Бахчисарайского районного
совета 3 созыва
от «29» декабря 2025г. № 285

Установленные границы

Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования (3-1)

<p>Существующие границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым</p>		<p>Предлагаемые к установлению границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым</p>
--	--	---



Условные обозначения:



- Границы устанавливаемой зоны

Приложение 3
к решению 24 сессии
Бахчисарайского районного
совета 3 созыва
от «29» декабря 2025г. № 285

Том 3. Сведения о границах территориальных зон

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

3-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**З-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования**

(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

№ п/п	Содержание	Номера листов
1	2	3
1	Сведения об объекте	3
2	Сведения о местоположении границ объекта	4-7

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

3-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования

(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Крым, Бахчисарайский район, Верхореченское сельское поселение
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)	21,4083 га
3	Иные характеристики объекта	<p>Территориальная зона 3-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования.</p> <p>Цель выделения зоны – размещение объектов регионального значения – «Строительство водохранилища на реке Марта для обеспечения водоснабжения муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым»</p> <p>Основной вид разрешенного использования: 9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 2.4. Передвижное жилье 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание 5.3. Охота и рыбалка 5.4. Причалы для маломерных судов 9.2. Курортная деятельность 9.2.1. Санаторная деятельность</p> <p>Условно-разрешенные виды использования: -</p> <p>Вспомогательные виды использования зоны: 3.1. Коммунальное обслуживание 5.2 Природно-познавательный туризм</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Верхореченского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым</p>

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**3-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования**

(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

Сведения о местоположении границ объекта**1. Система координат СК 63****2. Сведения о характерных точках границ объекта**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическа я погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	4944190,33	5185153,63	Картометрический метод	0,10	—
2	4944117,63	5185079,62	Картометрический метод	0,10	—
3	4944113,18	5185079,31	Картометрический метод	0,10	—
4	4944113,22	5185078,39	Картометрический метод	0,10	—
5	4944109,23	5185078,21	Картометрический метод	0,10	—
6	4944109,19	5185079,04	Картометрический метод	0,10	—
7	4944085,52	5185077,41	Картометрический метод	0,10	—
8	4944068,95	5185083,47	Картометрический метод	0,10	—
9	4944071,33	5185085,97	Картометрический метод	0,10	—
10	4944104,74	5185091,60	Картометрический метод	0,10	—
11	4944172,11	5185168,16	Картометрический метод	0,10	—
12	4944230,94	5185270,35	Картометрический метод	0,10	—
13	4944171,99	5185228,25	Картометрический метод	0,10	—
14	4944132,15	5185222,28	Картометрический метод	0,10	—
15	4943996,22	5185157,08	Картометрический метод	0,10	—
16	4943954,56	5185096,54	Картометрический метод	0,10	—
17	4943880,33	5185024,14	Картометрический метод	0,10	—
18	4943841,44	5184968,26	Картометрический метод	0,10	—
19	4943779,32	5184906,50	Картометрический метод	0,10	—
20	4943669,73	5184673,76	Картометрический метод	0,10	—
21	4943659,11	5184591,73	Картометрический метод	0,10	—

22	4943669,64	5184492,48	Картометрический метод	0,10	—
23	4943664,05	5184450,53	Картометрический метод	0,10	—
24	4943643,12	5184415,03	Картометрический метод	0,10	—
25	4943649,25	5184252,23	Картометрический метод	0,10	—
26	4943615,90	5184139,96	Картометрический метод	0,10	—
27	4943616,50	5184136,62	Картометрический метод	0,10	—
28	4943624,94	5184099,42	Картометрический метод	0,10	—
29	4943627,35	5184077,79	Картометрический метод	0,10	—
30	4943627,37	5184050,92	Картометрический метод	0,10	—
31	4943632,35	5184034,48	Картометрический метод	0,10	—
32	4943637,32	5184027,11	Картометрический метод	0,10	—
33	4943652,00	5184005,76	Картометрический метод	0,10	—
34	4943674,88	5184016,52	Картометрический метод	0,10	—
35	4943691,45	5184018,57	Картометрический метод	0,10	—
36	4943697,39	5184018,70	Картометрический метод	0,10	—
37	4943712,24	5184017,94	Картометрический метод	0,10	—
38	4943741,12	5184005,21	Картометрический метод	0,10	—
39	4943748,86	5183999,52	Картометрический метод	0,10	—
40	4943742,55	5184032,07	Картометрический метод	0,10	—
41	4943741,69	5184050,81	Картометрический метод	0,10	—
42	4943743,50	5184058,77	Картометрический метод	0,10	—
43	4943749,22	5184068,56	Картометрический метод	0,10	—
44	4943757,09	5184180,83	Картометрический метод	0,10	—
45	4943743,33	5184258,44	Картометрический метод	0,10	—
46	4943716,73	5184283,66	Картометрический метод	0,10	—
47	4943708,12	5184297,13	Картометрический метод	0,10	—
48	4943706,66	5184324,67	Картометрический метод	0,10	—
49	4943740,89	5184430,80	Картометрический метод	0,10	—
50	4943762,73	5184456,74	Картометрический метод	0,10	—
51	4943780,37	5184462,81	Картометрический метод	0,10	—
52	4943802,59	5184491,13	Картометрический метод	0,10	—

53	4943789,93	5184526,55	Картометрический метод	0,10	—
54	4943785,59	5184548,34	Картометрический метод	0,10	—
55	4943782,54	5184619,84	Картометрический метод	0,10	—
56	4943787,04	5184641,96	Картометрический метод	0,10	—
57	4943887,39	5184614,75	Картометрический метод	0,10	—
58	4944021,40	5184851,62	Картометрический метод	0,10	—
59	4943974,65	5184860,28	Картометрический метод	0,10	—
60	4943938,44	5184880,04	Картометрический метод	0,10	—
61	4943883,55	5184920,46	Картометрический метод	0,10	—
62	4943890,93	5184935,20	Картометрический метод	0,10	—
63	4943970,41	5184886,68	Картометрический метод	0,10	—
64	4944033,13	5184881,66	Картометрический метод	0,10	—
65	4944049,00	5184865,25	Картометрический метод	0,10	—
66	4944054,86	5184873,88	Картометрический метод	0,10	—
67	4944168,23	5185038,23	Картометрический метод	0,10	—
68	4944165,04	5185040,52	Картометрический метод	0,10	—
69	4944167,37	5185043,77	Картометрический метод	0,10	—
70	4944170,51	5185041,54	Картометрический метод	0,10	—
71	4944290,82	5185215,95	Картометрический метод	0,10	—
72	4944262,29	5185238,43	Картометрический метод	0,10	—
73	4944241,62	5185233,95	Картометрический метод	0,10	—
74	4944225,92	5185222,60	Картометрический метод	0,10	—
1	4944190,33	5185153,63	Картометрический метод	0,10	—
Вырез 1					
76	4944067,29	5185136,94	Картометрический метод	0,10	—
77	4944064,94	5185140,18	Картометрический метод	0,10	—
78	4944068,18	5185142,53	Картометрический метод	0,10	—
79	4944070,53	5185139,29	Картометрический метод	0,10	—
76	4944067,29	5185136,94	Картометрический метод	0,10	—

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

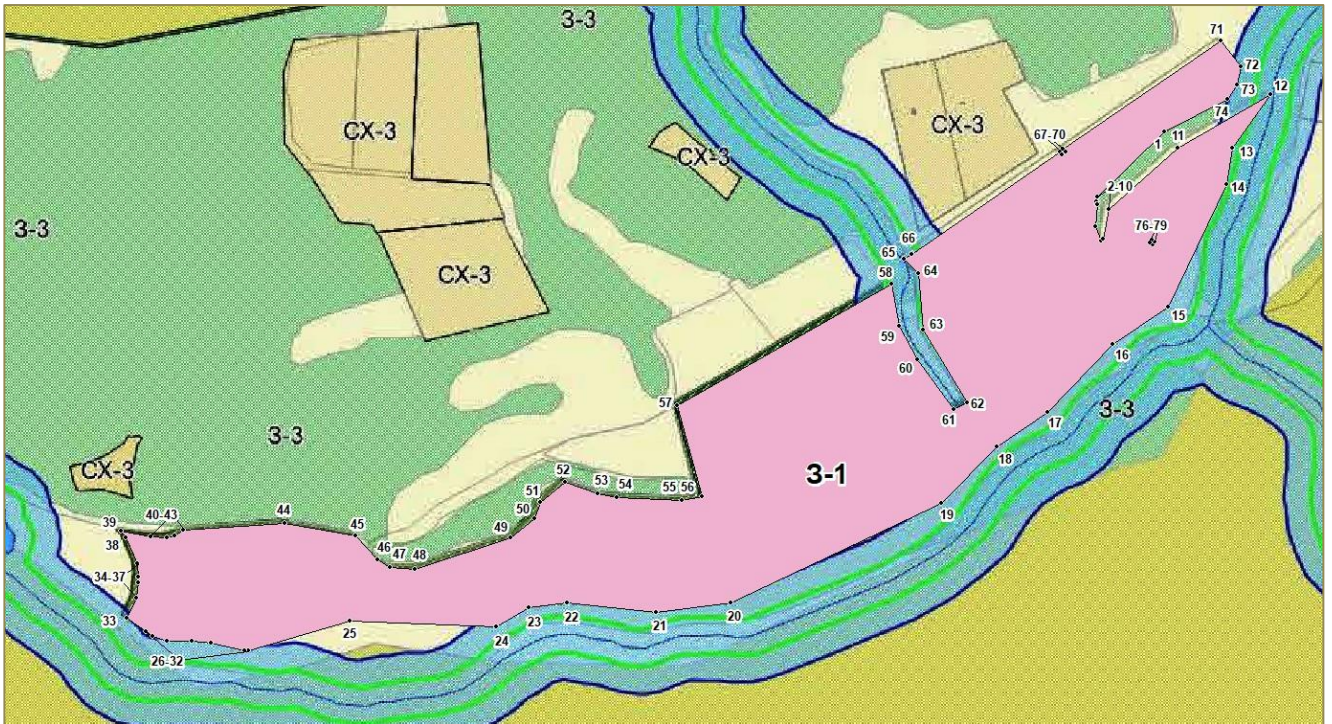
	Координаты, м			
--	----------------------	--	--	--

Обозначение характерны х точек части границы	X	Y	Метод определи я координат характерно й точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
Часть № —					
—	—	—	—	—	—

Описание местоположения границ

3-1 Зона объектов отдыха и туризма, озеленение общего пользования План

границ объекта



Условные обозначения:



- Границы устанавливаемой зоны