



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**  
**Симферопольский городской совет**  
**\_\_\_\_\_сессия II созыва**

**РЕШЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_

О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

В соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением Симферопольского городского совета от 25.10.2018 № 1764 «Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», протоколов и заключений от 10.01.2023, 17.01.2023, 31.01.2023 о результатах общественных обсуждений по обсуждению проектов муниципального правового акта «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Симферопольский городской совет Республики Крым

**РЕШИЛ:**

1. Внести в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – решение), следующие изменения:

1.1. В карте градостроительного зонирования (приложение 1 к решению) и в карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 к решению):

1.1.1. Зоны З-1, СХ-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица 24-я Улица коллективных садов, земельный участок 114, кадастровый номер 90:22:010210:1876 изменить на зону СХ-1 (приложение 3 к настоящему решению);

1.1.2. Зоны О-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, переулок Элеваторный - улица Генерала Васильева, кадастровый номер 90:22:010110:1599 изменить на зону О-1 (приложение 4 к настоящему решению);

1.1.3. Зоны П-1, Р-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Бородина, земельный участок 73, кадастровый номер 90:22:010216:1104 изменить на зону П-1 (приложение 5 к настоящему решению);

1.1.4. Зоны ИТ-2, Ж-1 в пределах квартала, ограниченного улицами Сосновая – Кирпичный проезд – ул. Кирпичная изменить на зону Ж-1 (приложение 6 к настоящему решению);

1.1.5. Зоны Ж-1, З-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Челеби Джихан, 64, кадастровый номер 90:22:010206:170 изменить на зону Ж-1 (приложение 7 к настоящему решению);

1.1.6. Зону Ж-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Родионова, поз по ГП-9, кадастровый номер 90:22:010225:251 изменить на зону Ж-3 (приложение 8 к настоящему решению);

1.1.7. Зону Ж-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Родионова, 196, кадастровый номер 90:22:010225:229 изменить на зону Ж-3 (приложение 9 к настоящему решению);

1.1.8. Зоны Ж-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Малый, кадастровый номер 90:22:010222:6794 изменить на зону Ж-1 (приложение 10 к настоящему решению);

1.1.9. Зоны О-1, Р-1 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Родионова, 1, кадастровый номер 90:22:000000:938 изменить на зону О-1 (приложение 11 к настоящему решению);

1.1.10. Зоны О-1, О-2, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, улица Маршала Василевского, земельный участок 2, кадастровый номер 90:22:010108:262 изменить на зону О-1 (приложение 12 к настоящему решению);

1.1.11. Зоны О-1, Ж-3, ИТ-2 в пределах квартала, ограниченного улицами Тренева – Толстого – Киевская – Февральская, изменить на зону О-1 (приложение 13 к настоящему решению);

1.1.12. Зоны О-1, ИТ-2 в пределах земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Залесская, 119, кадастровый номер 90:22:010310:2392 изменить на зону О-1 (приложение 14 к настоящему решению);

1.2. Приложения 1, 2 к решению изложить в новой редакции согласно приложениям 1, 2 к настоящему решению.

1.3. В приложении 3 к решению:

1.3.1. В таблице 1 статьи 32 столбец «Условно разрешенные виды использования» дополнить строкой следующего содержания:

|     |                                             |
|-----|---------------------------------------------|
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
|-----|---------------------------------------------|

1.3.2. Таблицу 2 статьи 32 изложить в следующей редакции:

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны с учетом вида разрешенного использования земельных участков:**

| Код | Вид разрешенного использования                                    | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования | <p>1) Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- для видов разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не более 4 этажей;</li><li>- для видов разрешенного использования среднеэтажная жилая застройка, гостиничное обслуживание – не более 8 этажей;</li><li>- для видов разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – не более 16 этажей.</li><li>- для иных видов разрешенного использования – не более 8 этажей.</li></ul> <p>2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;</li><li>- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.</li><li>- для земельных участков с видами разрешенного строительства многоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка - определяется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил (13.05.2021).</li></ul> <p>2.1) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов, указанных в пункте 2 настоящего раздела.</p> <p>3) Коэффициенты застройки и плотности застройки – не подлежат установлению.</p> <p>4) Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.</p> <p>5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>6) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.</p> <p>7) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории в границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1), среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код – 4.2), гостиничное обслуживание (код – 4.7), а также не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки.</p> <p>8) Размещение застройки с видами разрешенного использования, указанными в пункте 7, в границах территориальной зоны допускается исключительно при наличии утвержденной документации по планировке территории. Параметры застройки определяются исключительно на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>9) Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>10) Установление (изменение) вида разрешенного использования земельного участка – «для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)» возможно при наличии объекта капитального строительства, право собственности на которое возникло до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя».</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.3.3. Таблицу 1 статьи 39 изложить в следующей редакции:

#### 1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования |                                       | Условно разрешённые виды использования |                      | Вспомогательные виды использования |                  |
|------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------|
| Код                                      | Вид                                   | Код                                    | Вид                  | Код                                | Вид              |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание             | 4.1                                    | Деловое управление   | 4.9                                | Служебные гаражи |
| 3.8                                      | Общественное управление               | 4.4                                    | Магазины             |                                    |                  |
| 4.9.1.3                                  | Автомобильные мойки                   | 4.6                                    | Общественное питание |                                    |                  |
| 4.9.1.4                                  | Ремонт автомобилей                    | 6.1                                    | Недропользование     |                                    |                  |
| 6.2                                      | Тяжелая промышленность                |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.2.1                                    | Автомобилестроительная промышленность |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.3.1                                    | Фармацевтическая промышленность       |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.5                                      | Нефтехимическая промышленность        |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.6                                      | Строительная промышленность           |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.8                                      | Связь                                 |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.9                                      | Склад                                 |                                        |                      |                                    |                  |
| 6.9.1                                    | Складские площадки                    |                                        |                      |                                    |                  |

|      |                                      |  |  |  |  |
|------|--------------------------------------|--|--|--|--|
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность   |  |  |  |  |
| 8.3  | Обеспечение внутреннего правопорядка |  |  |  |  |

1.3.4. Таблицу 1 статьи 40 изложить в следующей редакции:

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

| Основные виды разрешённого использования |                                                   | Условно разрешённые виды использования |                       | Вспомогательные виды использования |                  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------|
| Код                                      | Вид                                               | Код                                    | Вид                   | Код                                | Вид              |
| 2.7.1                                    | Хранение автотранспорта                           | 4.1                                    | Деловое управление    | 4.9.                               | Служебные гаражи |
| 3.1                                      | Коммунальное обслуживание                         | 4.4                                    | Магазины              |                                    |                  |
| 3.3                                      | Бытовое обслуживание                              | 4.6                                    | Общественное питание  |                                    |                  |
| 3.8                                      | Общественное управление                           | 6.3                                    | Легкая промышленность |                                    |                  |
| 3.10                                     | Ветеринарное обслуживание                         |                                        |                       |                                    |                  |
| 4.9.1.1                                  | Заправка транспортных средств                     |                                        |                       |                                    |                  |
| 4.9.1.3                                  | Автомобильные мойки                               |                                        |                       |                                    |                  |
| 6.4                                      | Пищевая промышленность                            |                                        |                       |                                    |                  |
| 6.6                                      | Строительная промышленность                       |                                        |                       |                                    |                  |
| 6.8                                      | Связь                                             |                                        |                       |                                    |                  |
| 6.9                                      | Склад                                             |                                        |                       |                                    |                  |
| 6.9.1                                    | Складские площадки                                |                                        |                       |                                    |                  |
| 8.3                                      | Обеспечение внутреннего правопорядка              |                                        |                       |                                    |                  |
| 11.2                                     | Специальное пользование водными объектами         |                                        |                       |                                    |                  |
| 12.0                                     | Земельные участки (территории) общего пользования |                                        |                       |                                    |                  |

1.3.5. Таблицу 1 статьи 41 изложить в следующей редакции:

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

| Основные виды разрешённого использования |                            | Условно разрешённые виды использования |                      | Вспомогательные виды использования |                  |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------|
| Код                                      | Вид                        | Код                                    | Вид                  | Код                                | Вид              |
| 3.8                                      | Общественное управление    | 4.1.                                   | Деловое управление   | 4.9.                               | Служебные гаражи |
| 3.8.1                                    | Государственное управление | 4.4                                    | Магазины             |                                    |                  |
| 6.3                                      | Легкая промышленность      | 4.6.                                   | Общественное питание |                                    |                  |

|       |                                      |  |  |  |  |
|-------|--------------------------------------|--|--|--|--|
| 6.4   | Пищевая промышленность               |  |  |  |  |
| 6.6   | Строительная промышленность          |  |  |  |  |
| 6.7   | Энергетика                           |  |  |  |  |
| 6.8   | Связь                                |  |  |  |  |
| 6.9.1 | Складские площадки                   |  |  |  |  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка |  |  |  |  |

2. Аппарату Симферопольского городского совета Республики Крым (Федорков А.Н.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и опубликовать в установленном порядке.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Администрации города Симферополя Республики Крым обеспечить размещение настоящего решения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Симферополя Афанасьева М.С., постоянный комитет по вопросам архитектуры, градостроительства и земельных отношений (Федотов И.Л.).

Председатель Симферопольского  
городского совета

В.Н. Агеев

Лист согласования к проекту решения сессии Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

Заместитель председателя  
Симферопольского  
городского совета

Н.В. Аксёнова

Председатель постоянного  
комитета по вопросам архитектуры,  
градостроительства  
и земельных отношений

И.Л. Федотов

Управляющий делами аппарата  
Симферопольского городского совета  
Республики Крым

А.Н. Федорков

Начальник управления правового,  
кадрового и финансового обеспечения  
аппарата Симферопольского  
городского совета Республики Крым

Г.В. Белоус

Глава администрации  
города Симферополя

М.С. Афанасьев

Начальник МКУ Департамент архитектуры  
и градостроительства  
администрации города Симферополя  
Республики Крым

В.А. Данильченко

Докладчик по данному вопросу:  
Заместитель главы администрации  
города Симферополя  
Поляков С.А.

Проект внесен главой администрации города Симферополя  
Афанасьевым М.С.

Реестр рассылки к проекту решения сессии Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

1. Прокуратура города Симферополя;
2. Аппарат Симферопольского городского совета Республики Крым;
3. Администрация города Симферополя Республики Крым;
4. Правовой департамент аппарата Администрации города Симферополя Республики Крым.

Начальник МКУ Департамент архитектуры  
и градостроительства  
администрации города Симферополя  
Республики Крым

В.А. Данильченко



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о проверке проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым представленного Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на соответствие требованиям части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации**

Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Комиссия) в Администрацию города Симферополя (МКУ «Департамент архитектуры и градостроительства») представлен проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (далее – Проект) подготовленный на основании предложений, установленных в протоколах заседания Комиссии от 25.11.2022, 02.12.2022.

На основании части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации представленный Проект был проверен на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденному решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования Республики Крым и схемам территориального планирования Российской Федерации.

Соблюдение требований технических регламентов рассматривалось путем оценки соответствия требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». По результатам проверки не было выявлено нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации.

Общие выводы и рекомендации:

Направить Проект главе администрации города Симферополя для принятия решения об обращении к главе городского округа – председателю Симферопольского городского совета В.Н. Агееву с просьбой о назначении общественных обсуждений по Проекту.

Начальник МКУ Департамент архитектуры  
и градостроительства  
администрации города Симферополя  
Республики Крым

В.А. Данильченко