

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения 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»

Проект решения 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» (далее – проект) подготовлен в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, решением 6-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.11.2014 № 84 «О публичных слушаниях в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», решением 94-й сессии Симферопольского городского совета I созыва 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», протоколом, заключением о результатах общественных обсуждений по проекту 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», состоявшихся с 08.08.2025 по 05.09.2025. Проект опубликован в газете «Южная столица Крым» от 08.08.2025 № 31 (1707). Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в газете «Южная столица Крым» от 05.09.2025 № 35 (1711).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации принято постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 24.07.2025 № 2939 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Проект подготовлен в целях:

- совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ Симферополь, приведения правил землепользования и застройки в соответствие с положениями Генерального плана муниципального

образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 25.08.2016 № 888;

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект проверен на соответствие Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденному решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, согласно карте функциональных зон:

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Анатолия Домбровского, земельный участок 5, с кадастровым номером 90:22:010216:668 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Мусы Мамута, в районе дома № 32, с кадастровым номером 90:22:010207:35 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

Проектом предлагается внести изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в карту территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, в карту территорий, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на основании предложений физических лиц.

В соответствии с пунктом 2.5.1 ГОСТ 32609-2014 «Услуги бытовые. Услуги ритуальные. Термины и определения» к объектам похоронного назначения относятся, в том числе мастерские (цеха) по изготовлению похоронных принадлежностей и надгробий, салоны-магазины похоронных принадлежностей. В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «бытовое обслуживание (код -3.3)» в том числе подразумевает под собой размещение похоронных бюро.

На основании вышеизложенного, проектом предлагается градостроительный регламент территориальной зоны «Зона кладбищ (СП-1)» (статья 54) дополнить основным видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (код -3.3)».

Во исполнение требований Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 01.09.2025 № 01-38/8763/15, от 10.10.2025 № 01-34/10375/14.1, от 24.11.2025 № 01-38/8763/15/3 в рамках реализации положений Схемы территориального

планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 02.10.2025 № 665), с целью развития жилищного строительства «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом в г. Симферополе, в районе ул. Анатолия Домбровского» (номер на карте 18.146), вносятся изменения в карту территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Анатолия Домбровского, с кадастровым номером 90:22:010216:12014, с целью отнесения к территориальной зоне – «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ)».

А также с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области территорий перспективного развития комплексной застройки «Строительство многоквартирных домов г. Симферополь» (номер на карте 18.61), вносятся изменения в карту территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 37 площадью 12989 кв.м., в части отнесения к зоне комплексного развития территории.

Вносятся изменения в статью 38 Правил землепользования и застройки в части актуализации видов разрешенного использования земельных участков, в части дополнения градостроительного регламента территориальной зона – «Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5)» основным видом разрешенного использования – «Спорт (код - 5.1)».

В соответствии с требованиями пункта 5.1 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации вносятся изменения в градостроительный регламент вышеуказанной статьи, в части определения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Согласно части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного

самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

В соответствии с частью 3.3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях внесения изменений в правила землепользования и застройки по требованию уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации для обеспечения возможности размещения объектов регионального значения, предусмотренных документами территориального планирования, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, не требуется.

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.

Учитывая вышеизложенное, принятие данного проекта позволит реализовать законные права правообладателей земельных участков, а также позволит создать условия для реализации объекта регионального значения, в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 02.10.2025 № 665).

Начальник Муниципального казенного учреждения
Департамент архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя
Республики Крым

К.Ю. Дьяченко