

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 от 28.10.2025, от 11.11.2025 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 03.10.2025 по 31.10.2025. Проект опубликован в газете «Южная столица Крым» от 03.10.2025 № 39 (1715). Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в газете «Южная столица Крым» от 31.10.2025 № 43 (1719), состоявшихся с 17.10.2025 по 14.11.2025. Проект опубликован в газете «Южная столица Крым» от 17.10.2025 № 41 (1717). Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в сетевом издании «Правовой портал городского округа Симферополь» от 14.11.2025.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации приняты постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 18.09.2025 № 3875, от 18.09.2025 № 3876, от 30.09.2025 № 4087 «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.

Во исполнение требований Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 20.10.2025 № 01-34/10657/14.1, 29.10.2025 № 01-34/11068/14.1, от 17.11.2025 № 01-34/11547/14.1, от 05.11.2025 № 01-34/11212/14.1, 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 круглогодичного культурно-развлекательного жилого комплекса «ЖК Кружева» (номер на карте 18.113), вносятся изменения в карту территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, 105, площадью 17,3987 га, с целью отнесения к территориальной зоне – «Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки» (О-5), а также с целью развития жилищного строительства «Строительство учебно-тренировочного центра по настольному теннису в г. Симферополь» (номер на карте 5.140), вносятся изменения в карту территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, пгт Аэрофлотский, ул. Сибирская, напротив д. 33-47, площадью 2,1 га, с целью отнесения к территориальной зоне – «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1), с целью развития жилищного строительства Республики Крым «Территория перспективного развития комплексной жилой застройки г. Симферополь» (номер на карте 18.104), вносятся изменения в карту территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. О. Кошевого, площадью 31645 кв. м, с целью отнесения к территориальной

зоне – «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» (ЖИ), также с целью развития жилищного строительства «Жилая застройка в районе пересечения ул. Федотова и ул. Буденного г. Симферополя» (номер на карте 18.185), вносятся изменения в карту территориальных зон Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в отношении земельного участка, расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Федотова, 33, кадастровый номер 90:22:010219:9418, с целью отнесения к территориальной зоне – «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» (ЖИ).

А также с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области территорий перспективного развития комплексной застройки «Жилая застройка в районе пересечения ул. Федотова и ул. Буденного г. Симферополя» (номер на карте 18.185), 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, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Федотова, 33, кадастровый номер 90:22:010219:9418, в части отнесения к зоне комплексного развития территории, вносятся изменения в статью 32.1 Правил землепользования и застройки в части актуализации видов разрешенного использования земельных участков, в части дополнения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные в отношении территорий, подлежащих комплексному развитию.

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

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, г. Симферополь, в районе ул. Берекетли/ул. Яшлар/ул. Горная (поз по ГП-161) мкр Белое-5, кадастровый номер 90:22:010201:1049 – отнесен к зоне общественно-деловой;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, в районе жилого дома №133, кадастровый номер 90:22:010315:6757 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Трубаченко, 25, кадастровый номер 90:22:010305:12974 – отнесен к зоне общественно-деловой;
- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Севастопольская, 41, кадастровый номер 90:22:010304:101 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Никанорова (поз по ГП-1), кадастровый номер 90:22:010201:1929 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Залесская, 91а, кадастровый номер 90:22:010310:14323 – отнесен к зоне среднеэтажной 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 которых предусматривается осуществление комплексного развития территории Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на основании предложений физических лиц.

В целях реализации законных прав и интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся изменения в статью 32.1 Правил, в части дополнения условно разрешенным видом использования - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код -2.1.1)».

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, 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