

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», 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 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», на основании протоколов и заключений от 25.02.2026, 27.04.2026 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 30.01.2026 по 27.02.2026, с 03.04.2026 по 30.04.2026. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 30.01.2026 № 3 (1730), от 03.04.2026 № 12 (1739). Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в газете «Южная столица Крым» от 27.02.2026 № 7 (1734) (с исправлением от 19.03.2026 № 10 (1737), заключение о результатах общественных обсуждений по проекту опубликовано в газете «Южная столица Крым» 30.04.2026 № 16 (1743).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации принято постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 23.01.2026 № 106, от 04.03.2026 № 789, от 23.03.2026 № 966 «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, г. Симферополь, в районе ул. Дачная (поз. по ГП-42) мкр. Каменка, кадастровый номер 90:22:010209:239 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица 5-я Улица коллективных садов, земельный участок 57, кадастровый номер 90:22:010215:5921 – отнесен к зоне жилой массив «Каменский»;

- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, проспект Победы, земельный участок 64б, кадастровый номер 90:22:010217:1058 – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- территория, расположенная по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, 91, площадью 409 кв. м – отнесена к зоне среднеэтажной жилой застройки;

- территория, расположенная по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, 91, площадью 306 кв. м – отнесена к зоне среднеэтажной жилой застройки.

Также, во исполнение решения Верховного Суда Республики Крым от 05.12.2025 по административному делу № 2а-185/2025, проектом предлагается зону - «Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий» (ИТ-2) изменить на зону - «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Дачная (поз. по ГП-42) мкр. Каменка, с кадастровым номером 90:22:010209:239.

Во исполнение требований Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 20.10.2025 № 01-34/10669/14.1 от 05.02.2026 № 01-34/733/14.1, в рамках реализации

положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855:

- с целью развития жилищного строительства Республики Крым «Территория перспективного развития комплексной жилой застройки г. Симферополь» (номер на карте 18.104) вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. О. Кошевого, площадью 38578 кв. м, в части отнесения к территориальной зоне – «Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки» (Ж-5).

- с целью создания единой композиционной комфортной среды для жителей городского округа Симферополь «Многофункциональный комплекс с офисными помещениями» (номер на карте 17.129) вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, г. Симферополь, ул. Бородина, 22, площадью 3,11 га, в части отнесения к территориальной зоне – «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1).

Согласно направленному письму Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 17.01.2025 № 01-04/341/16, в части исполнения требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 04.09.2024 № 01-34/12847/14.1, с целью исключения неоднозначного применения положений градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части привести в соответствие с установленными видами разрешенного использования земельных участков, вносятся изменения в градостроительные регламенты территориальных зон: зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ), зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки (Ж-5), зона объектов образования (О-2), зона объектов образования в области физической культуры и спорта (О-2.1), зона объектов здравоохранения (О-3), зона режимных объектов (СП-2).

Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики 19.12.2025 принято решение вынести вышеуказанное предложение на общественные обсуждения. В период с 30.01.2026 по 27.02.2026 проведены общественные обсуждения по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361» в части внесения изменений в градостроительные регламенты. Согласно заключению

о результатах общественных обсуждений от 25.02.2026 предложения и замечания от участников общественных обсуждений не поступали.

В соответствии с постановлением председателя Симферопольского городского совета Республики Крым от 21.04.2022 № 22 в период с 22.04.2022 по 11.05.2022 проведены общественные обсуждения по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361» в части внесения изменений в карту градостроительного зонирования.

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 и юридических лиц.

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 Республики Крым и схемам территориального планирования Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, принятие данного проекта позволит реализовать законные права правообладателей земельных участков, а также 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.

Начальник департамента

К.Ю. Дьяченко