

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, пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты 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», на основании протоколов и заключений от 13.05.2026, 26.05.2026 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 17.04.2026 по 15.05.2026, с 30.04.2026 по 28.05.2026. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 17.04.2026 № 14 (1741), от 30.04.2026 № 16 (1743). Заключение о результатах общественных обсуждений по проектам опубликовано в газете «Южная столица Крым» 17.04.2026 № 1351, от 24.04.2026 № 1477, 15.05.2026 № 18 (1745), 28.05.2026 № 20 (1747).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации принято постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 08.04.2026 № 1264, «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, ул. Адалет, 6, кадастровый номер 90:22:010310:13190 – отнесен к зоне общественно деловая;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Никанорова (поз по ГП-2), кадастровый номер 90:22:010201:1934 – отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Бородина, земельный участок 26, кадастровый номер 90:22:010215:3976 – отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения;

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кечкеметская, 192, площадью 5111 кв. м – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кечкеметская, 194А, площадью 2338 кв. м – отнесен к зоне многоэтажной жилой застройки;

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, город Симферополь, ул. Садовая, 35, площадью 1562 кв. м – отнесен к зоне среднеэтажной жилой застройки;

- земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 60 б, с кадастровым номером 90:22:010223:2476 – 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 и юридических 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 таблицу 1 статьи 31 Правил, в части дополнения основных видов разрешенного использования - «общественное управление (код – 3.8)», а также вносятся изменения в подпункт 1 пункта 3 статьи 73.

Во исполнение требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 13.01.2026 № 47210/01-38/14/1, 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» (номер на карте 18.6) вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Объездная, д. 10, площадью 11,3 га, в части отнесения к территориальной зоне – «Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки» (Ж-5), отнесения к зоне комплексного развития территории.

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.

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

К.Ю. Дьяченко