

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Симферопольского городского совета
«О рассмотрении протеста прокурора города Симферополя Лазукова Л.В.
от 20.04.2026 и 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», на основании протоколов и заключений от 11.08.2026, 25.08.2026 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 17.07.2026 по 14.08.2026, с 31.07.2026 по 28.08.2026. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 17.07.2026 № 27 (1754), от 31.07.2026 № 29 (1756). Заключение о результатах общественных обсуждений по проектам опубликовано в газете «Южная столица Крым» 14.08.2026 № 31 (1758), 28.08.2026 № 33 (1760).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации приняты постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 06.05.2026 № 1648, от 08.05.2026 № 1676, «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 соответствии 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:

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольской, 30, площадью 1407 кв. м. - отнесена к зоне малоэтажной жилой застройки.

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольской 30/1, площадью 1810 кв. м. - отнесена к зоне малоэтажной жилой застройки.

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольской 30/3, площадью 5210 кв. м. - отнесена к зоне малоэтажной жилой застройки.

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольской 30/6, площадью 2417 кв. м. - отнесена к зоне малоэтажной жилой застройки.

Во исполнение протеста прокуратуры города Симферополя от 20.04.2026 № Прдп-2-26 проектом решения вносятся следующие изменения в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

- для территориальной зоны Ж-1 в подпунктах 3.1, 3.2 пункта 3 таблицы 2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» – «Для земельных участков с иными видами разрешенного использования» устанавливаются расчетные показатели: отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка — 0,3; максимально допустимый коэффициент использования территории — 0,6; пункты 4 и 5 таблицы 2 статьи 29 исключаются;

- для территориальной зоны Ж-2 в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (пункт 8 таблицы 2 статьи 30) вводится запрет на размещение объектов и помещений вспомогательного использования, предназначенных для коммерческого использования, и на их эксплуатацию в коммерческих целях.

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

- с целью организации обслуживания автомобильного транспорта и размещения объектов дорожного сервиса «Многофункциональная зона дорожного сервиса «Сеть АЗС Октан» (номер на карте 1.7.44), на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 31.08.2026 № 01-34/7776/12.1, вносятся изменения в карту зон с особыми условиями использования территории, карту градостроительного зонирования, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, пр-кт Победы, 269, площадью 5 770 кв. м, изменить на зону ИТ-1;

- с целью развития жилищного строительства Республики Крым путем реализации объекта регионального значения «Многофункциональная жилая застройка по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 25» (номер на карте 18.214), на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 16.09.2026 № 01-34/8602/12.1, вносятся изменения в карту зон с особыми условиями использования территории, карту градостроительного зонирования, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 25, площадью 14756 кв. м, изменить на зону Ж-2;

- с целью развития жилой застройки «Территория перспективного развития комплексной жилой застройки» (номер на карте 18.27), вносятся изменения в карту территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 06.08.2026 № 01-34/7035/12, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, площадью 19386 кв. м, на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 06.08.2026 № 01-34/7041/12, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, площадью 9840 кв. м, на основании требования Министерства жилищной политики и государственного строительного

надзора Республики Крым от 06.08.2026 № 01-34/7039/12, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, площадью 13950 кв. м, в части отнесения к зоне комплексного развития территории;

- в градостроительный регламент 32.1 статьи (Зона перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ)), в части определения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в соответствии с требованиями пункта 5.1 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 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