

Сравнительная таблица

изменений во временные Правила землепользования
и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь
(город Симферополь) Республики Крым

№	Действующая редакция	Предлагаемая редакция
1	<p>Основания, назначение и состав Правил</p> <p>1.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают на части территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (город Симферополь, входящий в состав населенных пунктов городского округа) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города Симферополя на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.</p> <p>1.2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:</p> <p>1.2.1. Обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории городской округ, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;</p> <p>1.2.2. Обеспечение правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;</p>	<p>Основания, назначение и состав Правил</p> <p>1.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают на части территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (город Симферополь, входящий в состав населенных пунктов городского округа) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах города Симферополя на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.</p> <p>1.2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:</p> <p>1.2.1. Обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории городской округ, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;</p> <p>1.2.2. Обеспечение правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;</p>

<p>1.2.3. Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;</p> <p>1.2.4. Обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки, в том числе посредством проведения публичных слушаний;</p> <p>1.2.5. Обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки.</p> <p>1.3. Настоящие правила регламентируют деятельность по:</p> <p>1.3.1. Проведению градостроительного зонирования территории городского округа установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;</p> <p>1.3.2. Разделению (межеванию) городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;</p> <p>1.3.3. Согласованию проектной документации;</p> <p>1.3.4. Контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;</p> <p>1.3.5. Внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.</p> <p>1.4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты</p>	<p>1.2.3. Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;</p> <p>1.2.4. Обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки, в том числе посредством проведения публичных слушаний;</p> <p>1.2.5. Обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки.</p> <p>1.3. Настоящие правила регламентируют деятельность по:</p> <p>1.3.1. Проведению градостроительного зонирования территории городского округа установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;</p> <p>1.3.2. Разделению (межеванию) городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;</p> <p>1.3.3. Согласованию проектной документации;</p> <p>1.3.4. Контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;</p> <p>1.3.5. Внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.</p> <p>1.4. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты</p>
---	---

	<p>применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.</p> <p>1.5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Симферополя.</p>	<p>применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.</p> <p>1.5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Симферополя;</p> <p>1.6. Погрешность координат границ территориальных зон Правил соответствует погрешности масштаба 1:5000 и составляет 1,5 метра.</p>
2	<p>Статья 9. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации города</p> <p>11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации, Симферопольский городской совет вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.</p>	<p>Статья 9. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации города</p> <p>11. Документация по планировке территории, которой предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также установление условно разрешенного вида использования подлежит обязательному рассмотрению Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым до ее утверждения.</p>
3	<p>Статья 17. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1); 2) Блокированная жилая застройка (код – 2.3); 3) Образование и просвещение (код – 3.5); 4) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 5) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 6) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 8) Социальное обслуживание (код – 3.2); 9) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 10) Здравоохранение (код – 3.4); 11) Культурное развитие (код – 3.6); 12) Спорт (код – 5.1); 13) Магазины (код – 4.4). <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7). <p>3. Условно разрешенные виды использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Деловое управление (код – 4.1); 	<p>Статья 17. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1); 2) Блокированная жилая застройка (код – 2.3); 3) Образование и просвещение (код – 3.5); 4) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 5) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 6) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 8) Социальное обслуживание (код – 3.2); 9) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 10) Здравоохранение (код – 3.4); 11) Культурное развитие (код – 3.6); 12) Спорт (код – 5.1); 13) Магазины (код – 4.4). <p>14) Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) (для объектов на которые права собственности зарегистрировано до 18.03.2014 года).</p> <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7).

	<p>3) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 4) Развлечения (код – 4.8).</p>	<p>4. Условно разрешенные виды использования: 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Деловое управление (код – 4.1); 3) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 4) Развлечения (код – 4.8).</p>
4	<p>Статья 17. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2) 2. Основные виды разрешенного использования: 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1); 2) Блокированная жилая застройка (код – 2.3); 3) Образование и просвещение (код – 3.5); 4) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 5) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 6) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 8) Социальное обслуживание (код – 3.2); 9) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 10) Здравоохранение (код – 3.4); 11) Культурное развитие (код – 3.6); 12) Спорт (код – 5.1); 13) Магазины (код – 4.4). 3. Вспомогательные виды разрешенного использования: 1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7). 5. Условно разрешенные виды использования: 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Деловое управление (код – 4.1); 3) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 4) Развлечения (код – 4.8).</p>	<p>Статья 17. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2) 2. Основные виды разрешенного использования: 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1); 2) Блокированная жилая застройка (код – 2.3); 3) Образование и просвещение (код – 3.5); 4) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 5) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 6) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 7) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 8) Социальное обслуживание (код – 3.2); 9) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 10) Здравоохранение (код – 3.4); 11) Культурное развитие (код – 3.6); 12) Спорт (код – 5.1); 13) Магазины (код – 4.4). 3. Вспомогательные виды разрешенного использования: 1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7). 6. Условно разрешенные виды использования: 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Деловое управление (код – 4.1); 3) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 4) Развлечения (код – 4.8); 5) Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)</p>
5	<p>Статья 18. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3) 2. Основные виды разрешенного использования: 1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5); 2) Образование и просвещение (код – 3.5); 3) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 7) Социальное обслуживание (код – 3.2); 8) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 9) Здравоохранение (код – 3.4); 10) Культурное развитие (код – 3.6); 11) Спорт (код – 5.1). 3. Вспомогательные виды разрешенного использования: 1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7).</p>	<p>Статья 18. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3) 2. Основные виды разрешенного использования: 1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5); 2) Образование и просвещение (код – 3.5); 3) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 4) Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0); 4) Обслуживание автотранспорта (код – 4.9); 6) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 7) Социальное обслуживание (код – 3.2); 8) Бытовое обслуживание (код – 3.3); 9) Здравоохранение (код – 3.4); 10) Культурное развитие (код – 3.6); 11) Спорт (код – 5.1). 12) Общественное управление (код – 3.8); 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p>

	<p>4. Условно разрешенные виды использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Общественное питание (код – 4.6); 3) Магазины (код – 4.4); 4) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 5) Развлечения (код – 4.8); 6) Деловое управление (код – 4.1). 	<p>1) Обслуживание жилой застройки (код – 2.7).</p> <p>4. Условно разрешенные виды использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Религиозное использование (код – 3.7); 2) Общественное питание (код – 4.6); 3) Магазины (код – 4.4); 4) Гостиничное обслуживание (код – 4.7); 5) Развлечения (код – 4.8); 6) Деловое управление (код – 4.1).
6	<p>Статья 27. Коммунально-складские зоны (П-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Тяжелая промышленность (код - 6.2); 2) Легкая промышленность (код - 6.3); 3) Пищевая промышленность (код - 6.4); 4) Строительная промышленность (код - 6.6); 5) Склады (код - 6.9); 6) Бытовое обслуживание (код - 3.3); 7) Ветеринарное обслуживание (код - 3.10); 8) Питомники (код - 1.17); 9) Связь (код - 6.8); 10) Коммунальное обслуживание (код - 3.1); 11) Автомобильный транспорт (код - 7.2); 12) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0); 13) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9). <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Деловое управление (код - 4.1); 2) Обеспечение научной деятельности (код - 3.9); 3) Общественное питание (код - 4.6); 4) Железнодорожный транспорт (код - 7.1); 5) Специальное пользование водными объектами (код - 11.2). <p>4. Условно разрешенный вид использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Рынки (код - 4.3); 2) Магазины (код - 4.4). 	<p>Статья 27. Коммунально-складские зоны (П-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Тяжелая промышленность (код - 6.2); 2) Легкая промышленность (код - 6.3); 3) Пищевая промышленность (код - 6.4); 4) Строительная промышленность (код - 6.6); 5) Склады (код - 6.9); 6) Бытовое обслуживание (код - 3.3); 7) Ветеринарное обслуживание (код - 3.10); 8) Питомники (код - 1.17); 9) Связь (код - 6.8); 10) Коммунальное обслуживание (код - 3.1); 11) Автомобильный транспорт (код - 7.2); 12) Земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0); 13) Обслуживание автотранспорта (код - 4.9); 14) Общественное управление (код – 3.8). <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Деловое управление (код - 4.1); 2) Обеспечение научной деятельности (код - 3.9); 3) Общественное питание (код - 4.6); 4) Железнодорожный транспорт (код - 7.1); 5) Специальное пользование водными объектами (код - 11.2). <p>4. Условно разрешенный вид использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Рынки (код - 4.3); 2) Магазины (код - 4.4).
7	<p>Статья 45. Зоны режимных объектов (СП-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Обеспечение космической деятельности (код – 6.10); 2) Воздушный транспорт (код – 7.4); 3) Обеспечение вооруженных сил (код – 8.1); 4) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 5) Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (код – 8.4). <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 2) Образование и просвещение (код – 3.5); 3) Магазины (код – 4.4); 4) Здравоохранение (код – 3.4); 5) Связь (код – 6.8). 	<p>Статья 45. Зоны режимных объектов (СП-2)</p> <p>2. Основные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Обеспечение космической деятельности (код – 6.10); 2) Воздушный транспорт (код – 7.4); 3) Обеспечение вооруженных сил (код – 8.1); 4) Обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3); 5) Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (код – 8.4). <p>6) Склады (код – 6.9).</p> <p>3. Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Коммунальное обслуживание (код – 3.1); 2) Образование и просвещение (код – 3.5); 3) Магазины (код – 4.4); 4) Здравоохранение (код – 3.4);

<p>4. Условно разрешенные виды использования:</p> <p>1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5);</p> <p>2) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6);</p> <p>3) Общественное питание (код – 4.6).</p>	<p>5) Связь (код – 6.8).</p> <p>4. Условно разрешенные виды использования:</p> <p>1) Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5);</p> <p>2) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6);</p> <p>3) Общественное питание (код – 4.6).</p>
<p>8 Статья 54. Порядок применения настоящих Правил</p> <p>1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.</p>	<p>Статья 54. Порядок применения настоящих Правил</p> <p>1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу.</p> <p>К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.</p> <p>Установленные настоящими Правилами предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не распространяются на:</p> <ul style="list-style-type: none"> – земельные участки, образуемые на основании решений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку документации по землеустройству, принятых с 14 октября 2008 года по 21 марта 2014 года, в соответствии с которыми не утверждена документация по землеустройству; – образуемые земельные участки, на которых расположены постройки, возведенные самовольно до 18 марта 2014 года, в отношении которых выданы заключения о возможности признания их объектами индивидуального жилищного строительства в порядке, предусмотренном постановлением Совета министров Республики Крым от 12.05.2015 № 252 «Об утверждении Порядка предоставления земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18 марта 2014 года, и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства»; – образуемые земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

		<p>Действие градостроительных регламентов в части установления вида разрешенного использования земельного участка не распространяется на земельные участки: - формируемые под многоквартирными домами в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом вид разрешенного использования земельного участка формируемого земельного участка определяется в соответствии с этажностью многоквартирного жилого дома.</p>
--	--	---

Начальник департамента развития
муниципальной собственности
Администрации города
Симферополя Республики

В.С. Паринов