

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», на основании протоколов и заключений от 08.09.2026, 06.10.2026, 13.10.2026, 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 14.08.2026 по 11.09.2026, с 11.09.2026 по 09.10.2026, с 18.09.2026 по 16.10.2026. Проекты опубликованы в газете «Южная столица Крым» от 14.08.2026 № 31 (1758), от 11.09.2026 № 35 (1762), от 18.09.2026 № 36 (1763). Заключение о результатах общественных обсуждений по проектам опубликованы в газетах «Южная столица Крым» от 11.09.2026 № 35 (1762), от 09.10.2026 № 39 (1766), от 16.10.2026 № 39 (1767).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации главой администрации приняты постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 03.08.2026 № 3073, от 10.08.2026 № 3202, от 08.09.2026 № 3607 «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, район ул. Куйбышева поз по ГП-4, с кадастровым номером 90:22:010201:301- отнесена к зоне индивидуальной жилой застройки.

- территория, расположенная по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1, площадью 1160 кв. м.- отнесена к зоне индивидуальной жилой застройки.

- территория, расположенная по адресу: адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. А. Невского, д. 17, площадью 671 кв. м - отнесена к зоне общественно-деловая.

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.

Проект подготовлен в целях упрощения размещения объектов капитального строительства (многоквартирных домов) возводимых за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, в новой редакции излагаются следующие пункты градостроительного регламента:

- пункты 6, 10 статьи 30 (Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами (Ж-2));

- пункты 7, 14 статьи 31 (Зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3));

- пункты 7, 12 статьи 32 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4));

- пункты 3, 7 статьи 32.2 (Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки (Ж-5));

- пункты 6, 11 статьи 33 (Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1));
- пункты 7, 11 статьи 34 (Зона объектов образования (О-2));
- пункты 7, 11 статьи 35 (Зона объектов образования в области физической культуры и спорта (О-2.1));
- пункты 7, 11 статьи 36 (Зона объектов здравоохранения (О-3));
- пункты 10, 14 статьи 38 (Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О-5)).

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 41 (Производственная зона предприятий III класса опасности (П-3)) Правил, в части дополнения основных видов разрешенного использования - «коммунальное обслуживание (код – 3.1)», а также в таблицу 1 статьи 50 (Зона территорий спортивного назначения (Р-2)) Правил, в части дополнения основных видов разрешенного использования - «образование и просвещение (код – 3.5)».

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.

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 жилищной застройки» (номер на карте 18.1), вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, площадью 570 кв. м., в части отнесения к территориальной зоне - «Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1).

- с целью организации обслуживания автомобильного транспорта и размещения объектов дорожного сервиса «Строительство многофункциональных зон придорожного сервиса с объектами инфраструктуры» (номер на карте 18.224), вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по Ялтинскому шоссе, 12, площадью 12510 кв. м, в части отнесения к территориальной зоне - «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки» (ЖИ).

- с целью развития жилищного строительства Республики Крым «Территория перспективного развития комплексной жилищной застройки» (номер на карте 18.188), вносятся изменения в карту градостроительного зонирования, в карту зон с особыми условиями использования территории, в отношении территории, расположенной по адресу: территория, расположенная по адресу: адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Киевская/Фрунзе, площадью 33789 кв. м., в части отнесения к территориальной зоне - «Зона перспективного развития комплексной жилой застройки» (ЖИ).

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