



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
Симферопольский городской совет
17-я сессия III созыва

РЕШЕНИЕ

24.04.2025

№ 176

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»

В соответствии со статьями 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 Симферопольского городского совета 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», во исполнение требований Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 10.03.2025 № 01-34/2543/14.1, от 16.04.2025 № 15425/01-38/15/1, Симферопольский городской совет Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Внести 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 – решение) следующие изменения:

1.1. Пункт 1 решения изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

1) карту градостроительного зонирования (приложение 1);
2) карту зон с особыми условиями использования территории (приложение 2);

3) карту территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 4);

4) карту территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (приложение 5);

5) ТОМ 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них; ТОМ 2. Градостроительные регламенты; ТОМ 3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 3).».

1.2. В приложении 3 к решению:

1.2.1. Часть 6 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«6. Правила применяются, в том числе, при:

1) подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, а также градостроительных планов земельных участков;

2) осуществлении деятельности по комплексному развитию территорий;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории городского округа;

6) применении штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) в иных целях, не противоречащих законодательству Российской Федерации.».

1.2.2. В части 4 статьи 5:

1.2.2.1. Пункт 8 считать пунктом 9.

1.2.2.2. Дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) принятие решений о комплексном развитии территорий, заключение договоров о комплексном развитии территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым;».

1.2.3. Дополнить статьей 14.1 следующего содержания:

«Статья 14.1. Комплексное развитие территорий

1. В целях создания условий для осуществления градостроительной деятельности, направленной на обеспечение безопасности и

благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений, на территориях городского округа Симферополь предусматривается реализация комплексного развития территорий.

2. Границы территорий комплексного развития территорий устанавливаются на карте территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территорий.».

1.2.4. Часть 2 статьи 18 изложить в следующей редакции:

«2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных настоящими Правилами территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом городского округа Симферополь функциональных зон, а также территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.».

1.2.5. Наименование части II изложить в следующей редакции:

«Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, КАРТА ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КАРТА ТЕРРИТОРИЙ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ».

1.2.6. Часть II дополнить статьей 26.2 следующего содержания:

«Статья 26.2. Перечень зон, выделенных на карте территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории

1. Настоящими Правилами на территории городского округа Симферополь устанавливаются зоны, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории:

а) Зона комплексного развития территории.».

1.2.7. В таблице 2 статьи 32.1 в строке «Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования» графу «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9) Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения подлежат определению в соответствии Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.».

1.3. В карте градостроительного зонирования (приложение 1), в карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2), в карте территорий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 4):

1.3.1. Зону З-1 в пределах территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, площадью 96868 кв.м, изменить на зону Ж-5 (приложение 5 к настоящему решению).

1.4. Дополнить решение приложением 5 согласно приложению 4 к настоящему решению.

1.5. Приложения 1, 2, 4 к решению изложить в новой редакции согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящему решению.

2. Аппарату Симферопольского городского совета Республики Крым (Федорков А.Н.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и обнародовать в установленном порядке.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Администрации города Симферополя Республики Крым обеспечить размещение настоящего решения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Симферополя Афанасьева М.С., постоянный комитет по вопросам архитектуры, градостроительства и земельных отношений (Непрелюк Я.В.).

**Председатель Симферопольского
городского совета**

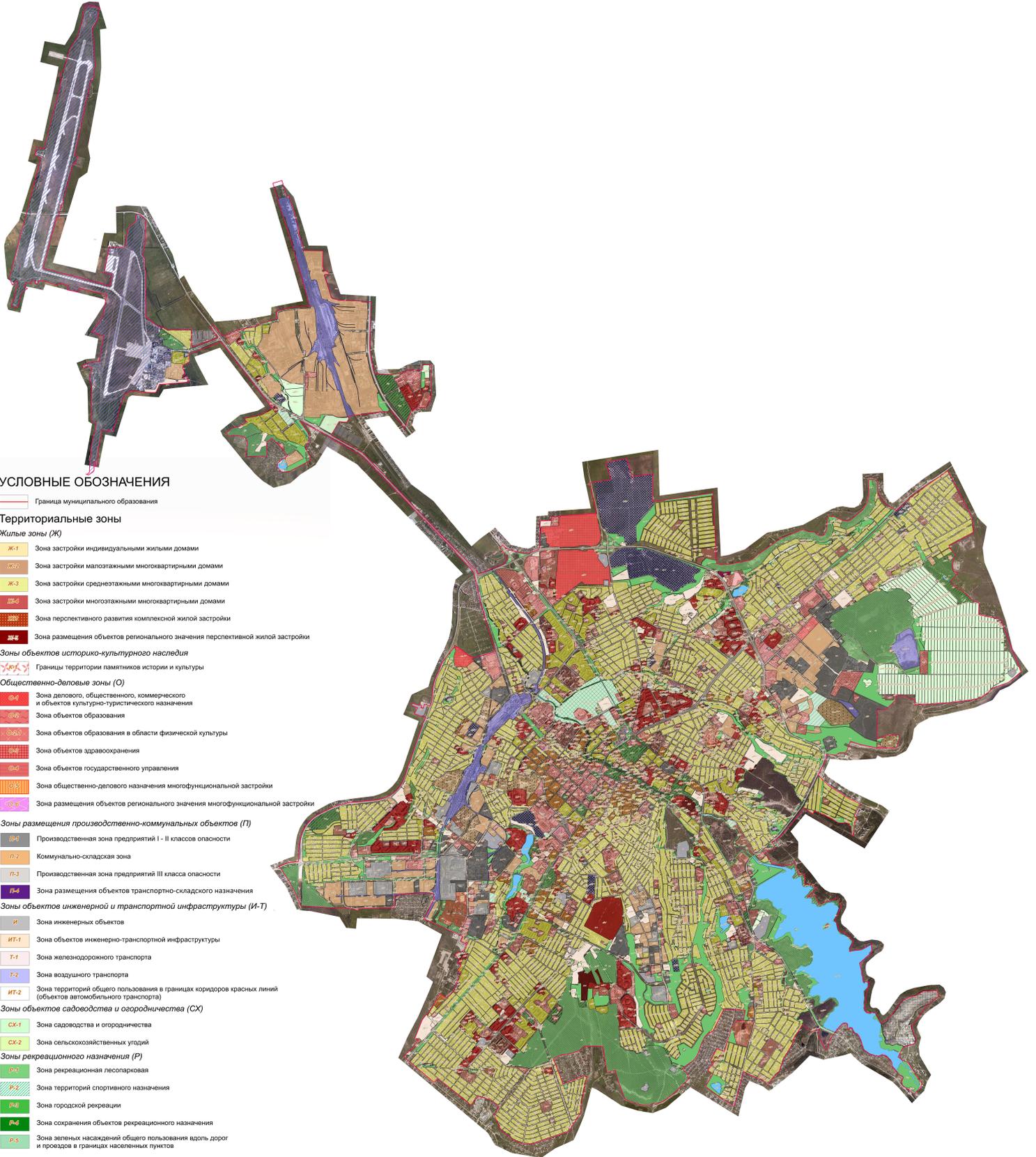
В.Н. Агеев



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Карта градостроительного зонирования
Масштаб 1:20 000

Приложение № 1
к решению 17...-й сессии
Симферопольского городского совета
от 24.04.2025 № 176



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница муниципального образования

Территориальные зоны

Жилые зоны (Ж)

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
- Ж-3 Зона застройки среднетажными многоквартирными домами
- Ж-4 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
- Ж-5 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки
- Ж-6 Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки

Зоны объектов историко-культурного наследия

Границы территории памятников истории и культуры

Общественно-деловые зоны (О)

- О-1 Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения
- О-2 Зона объектов образования
- О-3 Зона объектов образования в области физической культуры
- О-4 Зона объектов здравоохранения
- О-5 Зона объектов государственного управления
- О-6 Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки
- О-7 Зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки

Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)

- П-0 Производственная зона предприятий I - II классов опасности
- П-1 Коммунально-складская зона
- П-2 Производственная зона предприятий III класса опасности
- П-3 Зона размещения объектов транспортно-складского назначения

Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)

- И Зона инженерных объектов
- ИТ-1 Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры
- Т-1 Зона железнодорожного транспорта
- Т-2 Зона воздушного транспорта
- ИТ-2 Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта)

Зоны объектов садоводства и огородничества (СХ)

- СХ-1 Зона садоводства и огородничества
 - СХ-2 Зона сельскохозяйственных угодий
- #### Зоны рекреационного назначения (Р)
- Р-0 Зона рекреационная лесопарковая
 - Р-1 Зона территорий спортивного назначения
 - Р-2 Зона городской рекреации
 - Р-3 Зона сохранения объектов рекреационного назначения
 - Р-4 Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов

Зоны специального назначения (СП)

- СП-1 Зона кладбищ
- СП-2 Зона режимных объектов
- СП-3 Зона объектов размещения отходов потребления
- СП-4 Зона карьеров

Зоны зеленых насаждений (З)

- З-1 Зона зеленых насаждений

Зоны особого регулирования

- ЗОР Зона особого регулирования

Земельные участки, для которых действие градостроительного регламента не устанавливается

- ВО Зона водных объектов
- ЛЗ Зона городских лесов

Границы землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ Симферополь Республики Крым»			
№ п/п	Дата	№ документа	Дата
1			
2			

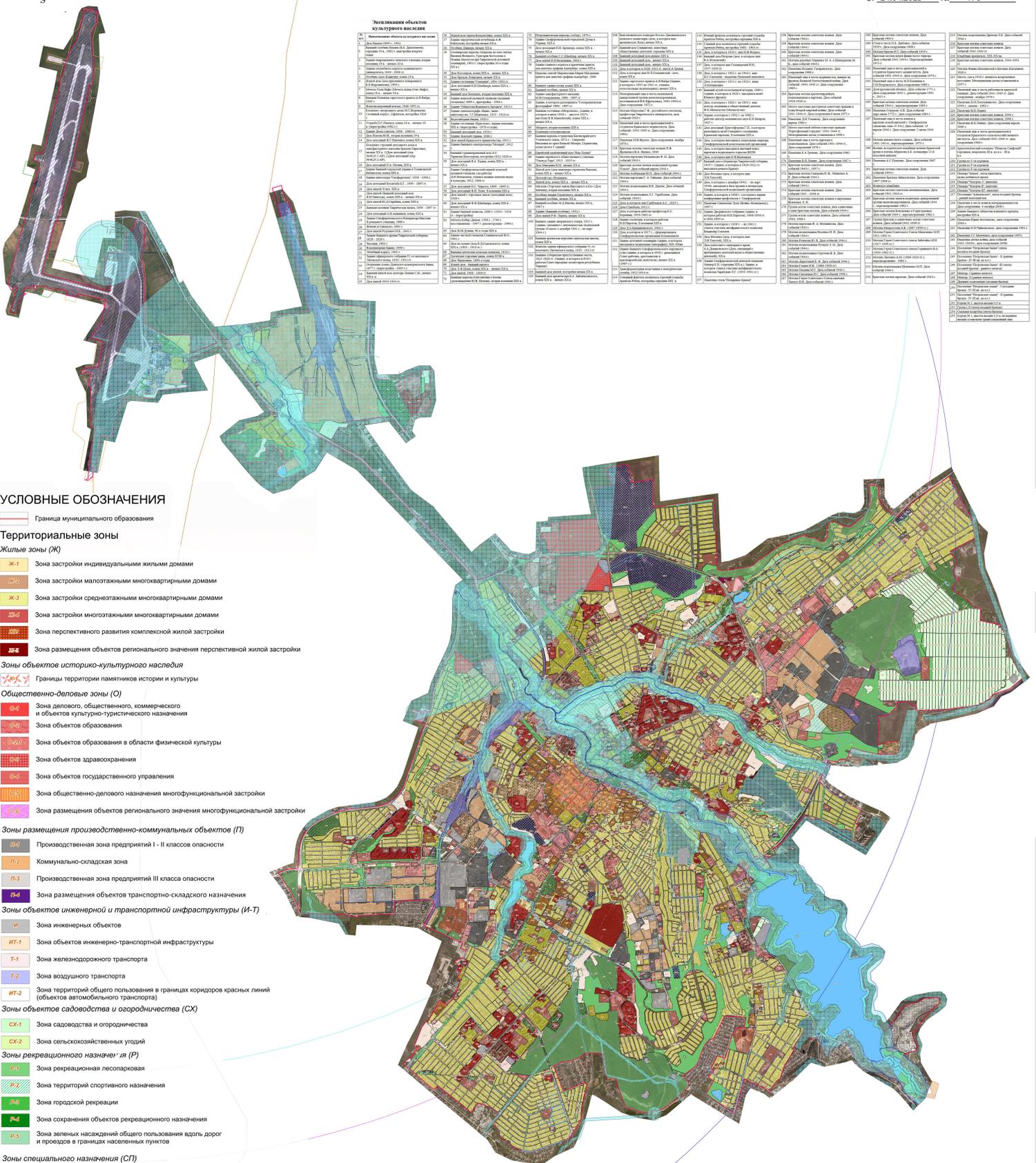
М 1:20 000



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Карта зон с особыми условиями использования территории
Масштаб 1:20 000

Приложение № 2
к решению № 17
Симферопольского городского совета
от 24.04.2025 № 176



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница муниципального образования
- Территориальные зоны**
- Жилые зоны (Ж)**
 - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
 - Ж-3 Зона застройки среднетэтажными многоквартирными домами
 - Ж-4 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
 - Ж-5 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки
 - Ж-6 Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки
- Зоны объектов историко-культурного наследия**
 - Границы территории памятников истории и культуры
- Общественно-деловые зоны (О)**
 - О-1 Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения
 - О-2 Зона объектов образования
 - О-3 Зона объектов образования в области физической культуры
 - О-4 Зона объектов здравоохранения
 - О-5 Зона объектов государственного управления
 - О-6 Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки
 - О-7 Зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки
- Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)**
 - П-1 Производственная зона предприятий I - II классов опасности
 - П-2 Коммунально-складская зона
 - П-3 Производственная зона предприятий III класса опасности
 - П-4 Зона размещения объектов транспортно-складского назначения
- Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)**
 - И Зона инженерных объектов
 - ИТ-1 Зона объектов инженерно-транспортной инфраструктуры
 - Т-1 Зона железнодорожного транспорта
 - Т-2 Зона воздушного транспорта
 - ИТ-2 Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта)
- Зоны объектов садоводства и озороничества (СХ)**
 - СХ-1 Зона садоводства и огородничества
 - СХ-2 Зона сельскохозяйственных угодий
- Зоны рекреационного назначения (Р)**
 - Р-1 Зона рекреационная лесопарковая
 - Р-2 Зона территорий спортивного назначения
 - Р-3 Зона городской рекреации
 - Р-4 Зона сохранения объектов рекреационного назначения
 - Р-5 Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов
- Зоны специального назначения (СП)**
 - СП-1 Зона кладбищ
 - СП-2 Зона режимных объектов
 - СП-3 Зона объектов размещения отходов потребления
 - СП-4 Зона карьеров
- Зоны зеленых насаждений (З)**
 - З-1 Зона зеленых насаждений
- Зоны особого регулирования**
 - ЗОР Зона особого регулирования
- Земельные участки, для которых действие градостроительного регламента не устанавливается**
 - В0 Зона водных объектов
 - Л0 Зона городских лесов

№	Наименование объекта	№	Наименование объекта	№	Наименование объекта
1	Объект 1	101	Объект 101	201	Объект 201
2	Объект 2	102	Объект 102	202	Объект 202
3	Объект 3	103	Объект 103	203	Объект 203
4	Объект 4	104	Объект 104	204	Объект 204
5	Объект 5	105	Объект 105	205	Объект 205
6	Объект 6	106	Объект 106	206	Объект 206
7	Объект 7	107	Объект 107	207	Объект 207
8	Объект 8	108	Объект 108	208	Объект 208
9	Объект 9	109	Объект 109	209	Объект 209
10	Объект 10	110	Объект 110	210	Объект 210
11	Объект 11	111	Объект 111	211	Объект 211
12	Объект 12	112	Объект 112	212	Объект 212
13	Объект 13	113	Объект 113	213	Объект 213
14	Объект 14	114	Объект 114	214	Объект 214
15	Объект 15	115	Объект 115	215	Объект 215
16	Объект 16	116	Объект 116	216	Объект 216
17	Объект 17	117	Объект 117	217	Объект 217
18	Объект 18	118	Объект 118	218	Объект 218
19	Объект 19	119	Объект 119	219	Объект 219
20	Объект 20	120	Объект 120	220	Объект 220
21	Объект 21	121	Объект 121	221	Объект 221
22	Объект 22	122	Объект 122	222	Объект 222
23	Объект 23	123	Объект 123	223	Объект 223
24	Объект 24	124	Объект 124	224	Объект 224
25	Объект 25	125	Объект 125	225	Объект 225
26	Объект 26	126	Объект 126	226	Объект 226
27	Объект 27	127	Объект 127	227	Объект 227
28	Объект 28	128	Объект 128	228	Объект 228
29	Объект 29	129	Объект 129	229	Объект 229
30	Объект 30	130	Объект 130	230	Объект 230
31	Объект 31	131	Объект 131	231	Объект 231
32	Объект 32	132	Объект 132	232	Объект 232
33	Объект 33	133	Объект 133	233	Объект 233
34	Объект 34	134	Объект 134	234	Объект 234
35	Объект 35	135	Объект 135	235	Объект 235
36	Объект 36	136	Объект 136	236	Объект 236
37	Объект 37	137	Объект 137	237	Объект 237
38	Объект 38	138	Объект 138	238	Объект 238
39	Объект 39	139	Объект 139	239	Объект 239
40	Объект 40	140	Объект 140	240	Объект 240
41	Объект 41	141	Объект 141	241	Объект 241
42	Объект 42	142	Объект 142	242	Объект 242
43	Объект 43	143	Объект 143	243	Объект 243
44	Объект 44	144	Объект 144	244	Объект 244
45	Объект 45	145	Объект 145	245	Объект 245
46	Объект 46	146	Объект 146	246	Объект 246
47	Объект 47	147	Объект 147	247	Объект 247
48	Объект 48	148	Объект 148	248	Объект 248
49	Объект 49	149	Объект 149	249	Объект 249
50	Объект 50	150	Объект 150	250	Объект 250
51	Объект 51	151	Объект 151	251	Объект 251
52	Объект 52	152	Объект 152	252	Объект 252
53	Объект 53	153	Объект 153	253	Объект 253
54	Объект 54	154	Объект 154	254	Объект 254
55	Объект 55	155	Объект 155	255	Объект 255
56	Объект 56	156	Объект 156	256	Объект 256
57	Объект 57	157	Объект 157	257	Объект 257
58	Объект 58	158	Объект 158	258	Объект 258
59	Объект 59	159	Объект 159	259	Объект 259
60	Объект 60	160	Объект 160	260	Объект 260
61	Объект 61	161	Объект 161	261	Объект 261
62	Объект 62	162	Объект 162	262	Объект 262
63	Объект 63	163	Объект 163	263	Объект 263
64	Объект 64	164	Объект 164	264	Объект 264
65	Объект 65	165	Объект 165	265	Объект 265
66	Объект 66	166	Объект 166	266	Объект 266
67	Объект 67	167	Объект 167	267	Объект 267
68	Объект 68	168	Объект 168	268	Объект 268
69	Объект 69	169	Объект 169	269	Объект 269
70	Объект 70	170	Объект 170	270	Объект 270
71	Объект 71	171	Объект 171	271	Объект 271
72	Объект 72	172	Объект 172	272	Объект 272
73	Объект 73	173	Объект 173	273	Объект 273
74	Объект 74	174	Объект 174	274	Объект 274
75	Объект 75	175	Объект 175	275	Объект 275
76	Объект 76	176	Объект 176	276	Объект 276
77	Объект 77	177	Объект 177	277	Объект 277
78	Объект 78	178	Объект 178	278	Объект 278
79	Объект 79	179	Объект 179	279	Объект 279
80	Объект 80	180	Объект 180	280	Объект 280
81	Объект 81	181	Объект 181	281	Объект 281
82	Объект 82	182	Объект 182	282	Объект 282
83	Объект 83	183	Объект 183	283	Объект 283
84	Объект 84	184	Объект 184	284	Объект 284
85	Объект 85	185	Объект 185	285	Объект 285
86	Объект 86	186	Объект 186	286	Объект 286
87	Объект 87	187	Объект 187	287	Объект 287
88	Объект 88	188	Объект 188	288	Объект 288
89	Объект 89	189	Объект 189	289	Объект 289
90	Объект 90	190	Объект 190	290	Объект 290
91	Объект 91	191	Объект 191	291	Объект 291
92	Объект 92	192	Объект 192	292	Объект 292
93	Объект 93	193	Объект 193	293	Объект 293
94	Объект 94	194	Объект 194	294	Объект 294
95	Объект 95	195	Объект 195	295	Объект 295
96	Объект 96	196	Объект 196	296	Объект 296
97	Объект 97	197	Объект 197	297	Объект 297
98	Объект 98	198	Объект 198	298	Объект 298
99	Объект 99	199	Объект 199	299	Объект 299
100	Объект 100	200	Объект 200	300	Объект 300

- Зоны с особыми условиями использования территории**
 - Водоохраняемые зоны
 - Иные зоны
 - Санитарно-защитные зоны
 - Охраняемые зоны
 - Зоны охраны объектов культурного наследия
 - Земли историко-культурного назначения
 - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - Граница первой подзоны приаздромной территории
 - Граница второй подзоны приаздромной территории
 - Граница третьей и пятой подзоны приаздромной территории
 - Граница четвертой подзоны приаздромной территории
 - Граница шестой подзоны приаздромной территории
 - Граница седьмой подзоны приаздромной территории

№	Дата	Страницы	Всего
1	2025	1-2	2

М 1:20 000

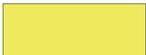
ООО "ВЕНТАРЬ"

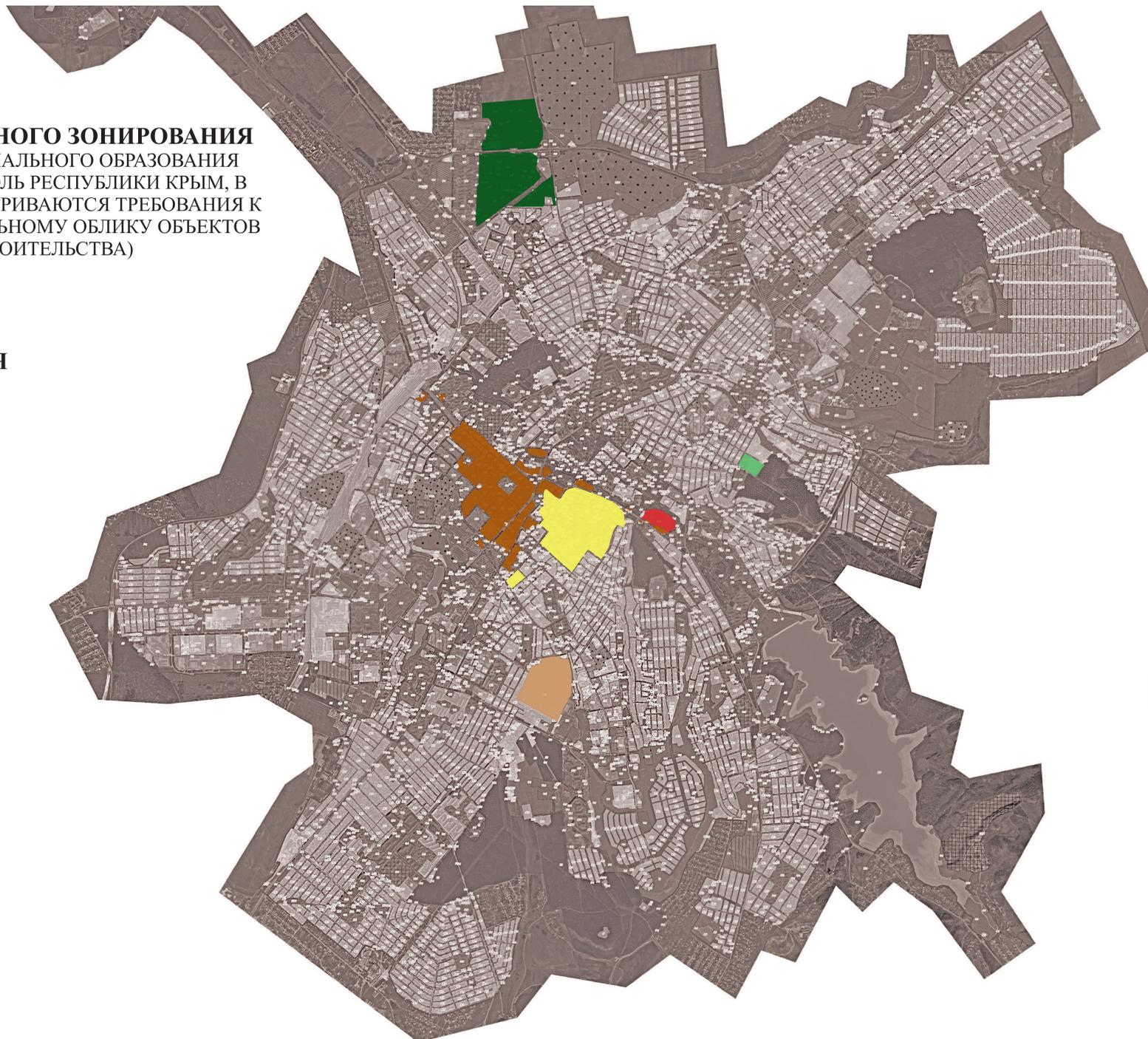
Приложение 4
к решению 45 й сессии
Симферопольского
городского совета
от 30.04.2021 № 361

Приложение 3
к решению 17 й сессии
Симферопольского
городского совета
от 24.04.2025 № 176

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
(КАРТА ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, В
ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  ЗОНА № 1
-  ЗОНА № 2
-  ЗОНА № 3
-  ЗОНА № 4
-  ЗОНА № 5
-  ЗОНА № 6





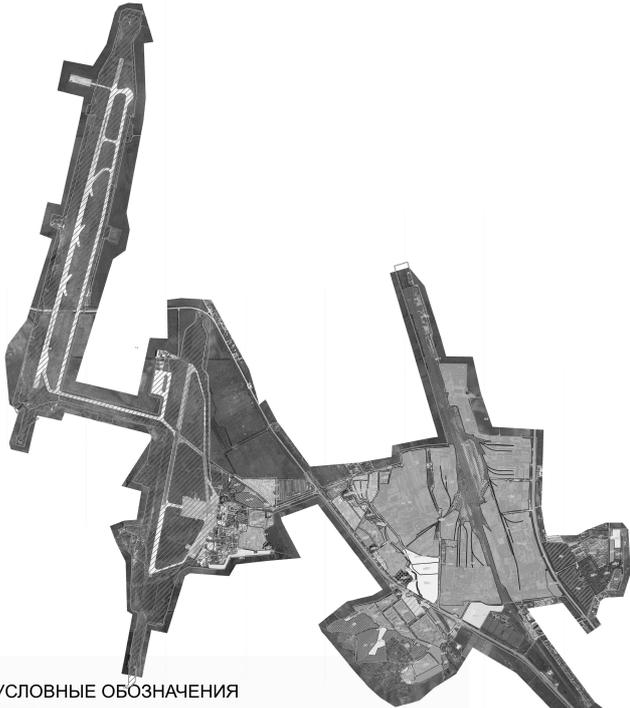
**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Карта градостроительного зонирования

Карта территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории

Приложение № 4
к решению № 17 -й сессии
Симферопольского городского совета
от 24.04.2025 № 176

Приложение № 5
к решению № 45 -й сессии
Симферопольского городского совета
от 30.04.2021 № 361



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Зона комплексного развития территории



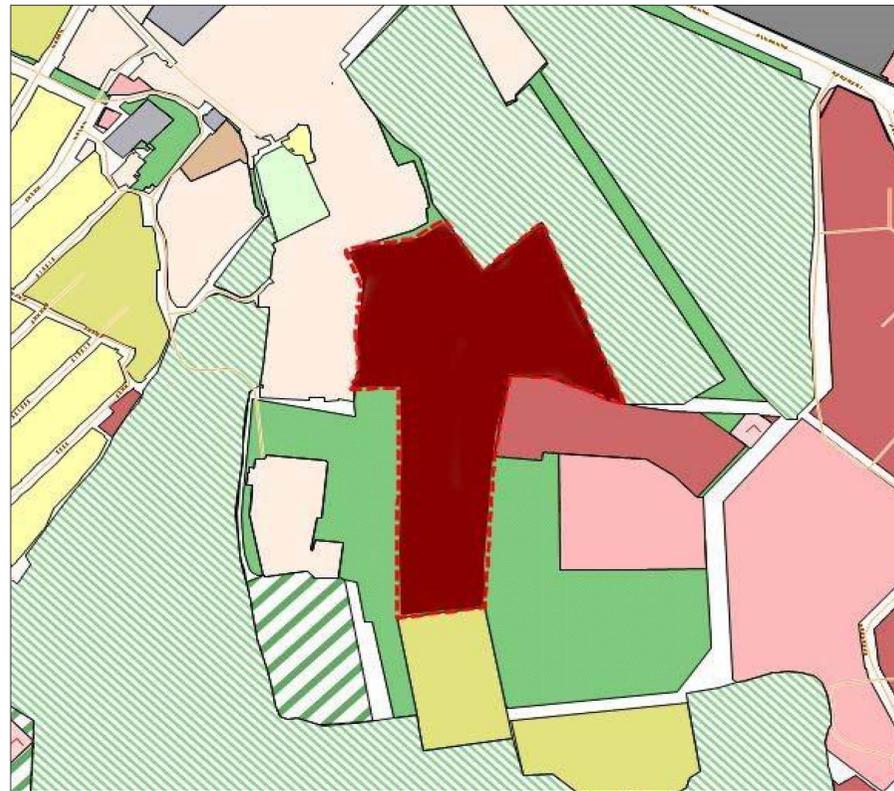
Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым				
№	Дата	№ документа	Статус	Дата
			Содержит	Страницы
			1	2

М 1:25 000

**Схема градостроительного зонирования до внесения изменений для территории, расположенной по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, площадью 96868 кв.м**



**Схема градостроительного зонирования после внесения изменений для территории, расположенной по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, площадью 96868 кв.м**



Заместитель председателя Симферопольского городского совета		Н.В. Аксёнова
Начальник МКУ Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Симферополя Республики Крым		М.А. Король