



**Администрация города Симферополя
Республики Крым**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 мая 2026 № 1996

**О комплексном развитии территории нежилой застройки
«Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 259 в границах
земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:298»**

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», постановлением Совета министров Республики Крым от 04.10.2021 № 580 «О некоторых вопросах комплексного развития территории в Республике Крым», статьей 55 Устава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, с учетом приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 29.04.2026 № 154 - «П» «О согласовании проекта решения «О комплексном развитии территории нежилой застройки «Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 259 в границах земельного участка с кадастровым 90:22:010309:298», на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «ДЕВЕЛОПМЕНТСКАЯ КОМПАНИЯ «КАПИТАЛ» от 28.08.2025 № 1/15192/24/01-28, в лице генерального директора Петуховой Марии Борисовны, в целях реализации комплексного развития территории нежилой застройки на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Администрация города Симферополя Республики Крым **п о с т а н о в л я е т :**

1. Принять решение о комплексном развитии территории нежилой застройки «Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 259 в границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:298», ориентировочной площадью 12 000 кв.м.

2. Утвердить:

2.1. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному

развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки составляет 5 (пять) лет с даты заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

2.4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилкой застройки согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

2.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

2.6. Комплексное развитие территории нежилкой застройки осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения».

2.7. Иные сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Республики Крым согласно приложению 5 к настоящему постановлению.

3. Определить, что реализация комплексного развития территории нежилкой застройки, указанного в настоящем постановлении, осуществляется лицом, с которым будет заключен договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки в соответствии с требованиями законодательства.

4. Департаменту внутренней политики, информации и организационного обеспечения администрации города Симферополя Республики Крым (Федотов А.В.) опубликовать настоящее постановление в установленном порядке и разместить на официальной странице администрации города Симферополя на Портале Правительства Республики Крым.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Симферополя Полякова С.А.

Глава администрации
города Симферополя

М.С. Афанасьев

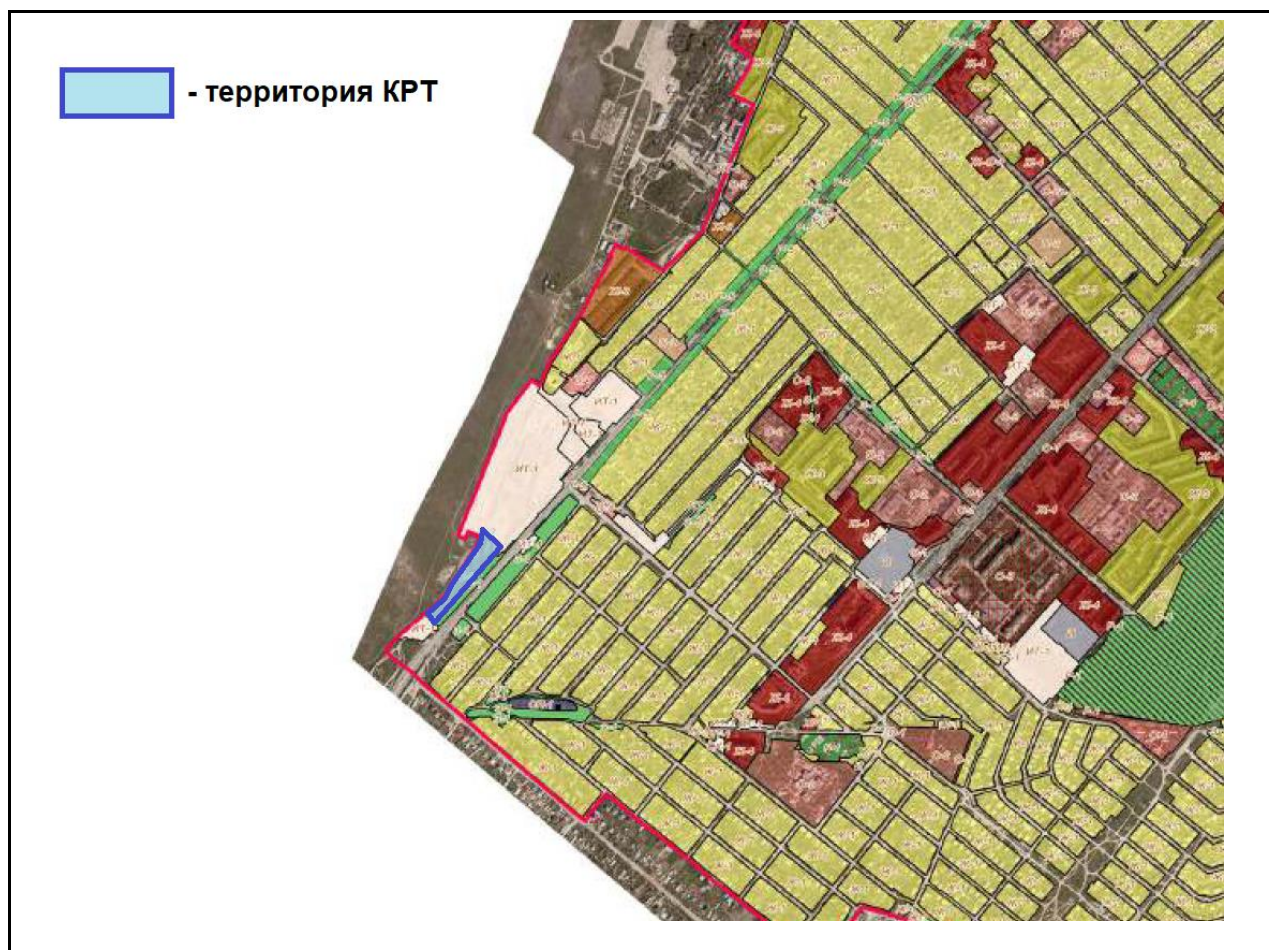
Приложение 1
к постановлению
Администрации города Симферополя
Республики Крым
от 25.05.2026 № 1996

**Сведения о местоположении, площади и границах территории,
подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки**

Месторасположение: в границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:298, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 259

Площадь (ориентировочная): 12 000 кв.м

Графическое описание местоположения границ комплексного развития территории нежилой застройки:



**Перечень координат характерных точек границ территории
нежилой застройки**

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	4966624.05	5186521.72
2	4966577.31	5186574.89
3	4966360.84	5186384.22
4	4966359.91	5186383.4
5	4966360.08	5186381.26
6	4966383.03	5186357.98
7	4966385.63	5186357.35
8	4966428.08	5186408.63
9	4966572.4	5186501.08
1	4966624.05	5186521.72

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м	Сведения о сносе/реконструкции объекта капитального строительства
1	90:22:010309:298	Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, 259	12 000	90:22:010309:172	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 259	13.8	снос
				90:22:010309:178	Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г Симферополь, ул Севастопольская, зд. 259	14	снос

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего постановления, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Учитывая, что для территории комплексного развития утверждена документация по планировке территории (далее – ДПТ), утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения», основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего постановления, предусмотрены ДПТ:

Основные виды разрешённого использования	
Код	Вид
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8	Развлечения
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Планируемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей – 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0,8;
- минимальный процент застройки – не подлежит установлению;
- максимальная сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства – 26 628,00 кв.м.

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию

1. Объекты социальной инфраструктуры

Учитывая, что документацией по планировке территории, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» для территории комплексного развития предусмотрено размещение только одного объекта капитального строительства – торгового центра, требования по расчетным показателям обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры не подлежат применению ввиду отсутствия объекта, создающего соответствующую нагрузку.

2. Объекты коммунальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя		
				Без стационарных электроплит	Без кондиционеров	1870
1.	Объекты электропотребления	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем электропотребления, кВт·ч/год на 1 чел.		С кондиционерами	2200
					Со стационарными электроплитами (100% охвата)	Без кондиционеров
						С кондиционерами
					2.	Объекты газоснабжения
При горячем водоснабжении от газовых водонагревателей	300					

		уровня обеспеченности		При отсутствии всяких видов горячего водоснабжения	180
3.	Объекты теплоснабжения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем теплотребления, Гкал/год на 1 чел.	При наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения при газоснабжении природным газом	0,97
				При наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) при газоснабжении природным газом	2,4
				При наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя при газоснабжении природным газом	1,43
4.	Объекты водоснабжения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем водопотребления, л/сут. на 1 чел	Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями	140-180
				То же, с централизованным горячим водоснабжением	165-180
5.	Объекты водоотведения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем водоотведения, л/сут. на 1 чел	Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями	140-180
				То же, с централизованным горячим водоснабжением	165-180

Примечания:

1. Параметры объектов в отношении территории комплексного развития определяются с учетом расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»

2. Приведенные укрупненные показатели электропотребления предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, городским электротранспортом, системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

3. Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330.2011 «СНиП 2.09.04-87. Административные здания»), за исключением расходов воды для домов отдыха, санитарно-туристских комплексов и детских оздоровительных лагерей, которые должны приниматься согласно СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий» и технологическим данным

3. Объекты транспортной инфраструктуры

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя
Автомобильные дороги местного значения	Плотность автомобильных дорог местного значения городского и муниципального округа, км/кв. км территории	Плотность автомобильных дорог местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, км/кв. км территории	6,58
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется	
Улично-дорожная сеть населенных пунктов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Плотность улично-дорожной сети (кроме районов индивидуальной жилой застройки), км/кв. км	2,0

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко

Иные сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Республики Крым

Границы комплексного развития территории нежилой застройки определены в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 22.03.2022 № 114 «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения».

Территория комплексного развития полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ Федерального агентства воздушного транспорта «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь» от 09.09.2024 № 812-П (далее – Приказ № 812-П), в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), в границах зоны с особыми условиями использования территории: третья и пятая подзоны приаэродромной территории (Приказ № 112-П), в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории (Приказ № 112-П).

Социально-экономическим эффектом от реализации комплексного развития территории нежилой застройки «Строительство торгово-офисного центра «Просторы» г. Симферополь» является благоустройство территории, вовлечение неэффективно используемых территорий в оборот, обеспечение создания новых внутриквартальных дорог и развитие существующей транспортной инфраструктуры, обновление застроенной территории, стимулирование градостроительного развития территории с применением современных стандартов проектирования застройки.

Реализация данного проекта имеет положительное значение и для локальной экономики. Строительство торгового центра создаст рабочие места как на этапе стройки, так и при дальнейшей эксплуатации (продавцы, администраторы, обслуживающий персонал - суммарно порядка 500-1000 новых рабочих мест). Объект повысит доступность товаров и услуг для жителей микрорайона, что улучшит качество городской среды.

Также, бюджет города получит дополнительные налоговые поступления (от деятельности арендаторов, от имущества) в размере более 3 млн. рублей в год от платежей по арендной плате за земельный участок, а также более 4 млн.

рублей в год от уплаты налога на доходы физических лиц при осуществлении хозяйственной деятельности субъектами предпринимательства после ввода в эксплуатацию объекта.

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко

