



**Администрация города Симферополя
Республики Крым**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 мая 2026 № 1838

**О комплексном развитии территории нежилой застройки
«Территория города Симферополя в границах ул. Курцовская,
ул. Генерала Захарова и ул. Артиллерийская, в районе дома № 90»**

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 № 153-«П» «О согласовании проекта решения «О комплексном развитии территории нежилой застройки «Территория города Симферополь в границах ул. Курцовская, ул. Генерала Захарова и ул. Артиллерийская, в районе дома № 90», на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОД ПОЛЬЗЫ» от 17.03.2026 № 1/4845/24/01-28, в лице гражданина Российской Федерации Макухи Дмитрия Юрьевича, действующего на основании доверенности от 12.03.2026, 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 «Территория города Симферополя в границах ул. Курцовская, ул. Генерала Захарова и ул. Артиллерийская, в районе дома № 90», ориентировочной площадью 8600 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 6 (шесть) 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. 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

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

Месторасположение: Республика Крым, город Симферополь, в границах ул. Курцовская, ул. Генерала Захарова и ул. Артиллерийская, в районе дома № 90.

Площадь (ориентировочная): 8 600 кв.м

Кадастровый номер: 90:22:010303:208

Графическое описание местоположения границ комплексного развития территории нежилой застройки:



Условные обозначения:

- - - Граница проектирования
- Граница участка поставленный на кадастровый учёт
- Граница СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры
- Здания и сооружения поставленные на кадастровый учёт
- Зона общественно-деловая

Территория проектирования полностью входит в ЗОУИТ:

- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь";
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь";

Перечень координат характерных точек границ комплексного развития территории нежилой застройки

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Обозначение характерных точек границы	Координаты		Длина
	X	Y	
1	4969488.05	5190116.48	1.59
2	4969486.61	5190117.15	00.57
3	4969486.37	5190116.63	1.31
4	4969485.2	5190117.21	1.37
5	4969485.61	5190118.52	1.67
6	4969484.08	5190119.2	12.21
7	4969488.87	5190130.43	2.76
8	4969491.38	5190129.29	5.23
9	4969493.42	5190134.11	1.24
10	4969492.28	5190134.61	4.79
11	4969494.31	5190138.95	1.38
12	4969495.56	5190138.36	6.49
13	4969498.15	5190144.31	1.32
14	4969496.93	5190144.82	84.20
15	4969532.48	5190221.15	49.13
16	4969487.69	5190241.34	4.25
17	4969485.95	5190237.46	5.77
18	4969480.95	5190240.33	18.95
19	4969472.47	5190223.38	1.32
20	4969471.63	5190222.36	15.70
21	4969461.69	5190210.21	17.00
22	4969450.91	5190197.07	21.26
23	4969437.15	5190180.87	12.10
24	4969429.57	5190171.44	22.32
25	4969411.42	5190158.45	24.42
26	4969392.06	5190143.56	7.95
27	4969399.31	5190140.31	48.69
28	4969444.49	5190122.17	2.53
29	4969445.5	5190124.49	21.67
30	4969465.69	5190116.61	3.10
31	4969464.55	5190113.73	15.98
32	4969479.19	5190107.32	6.35

33	4969481.68	5190113.16	1.55
34	4969483.13	5190112.62	1.55
35	4969483.81	5190114.01	1.33
36	4969485.05	5190113.53	00.56
37	4969484.86	5190113	1.44
38	4969486.18	5190112.42	4.47
Площадь: 8599.83			

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

1. Сведения об объектах 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 (протяженность, м)	Сведения о сносе/реконструкции объекта капитального строительства
1	90:22:010303:208	Республика Крым, г Симферополь	8600	90:22:010303:276	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Артиллерийская, д. 90	9099.5 кв.м	снос
				90:22:010303:275	Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г Симферополь, ул Артиллерийская, д. 90	188.3 кв.м	снос

				90:22:010303:274	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Артиллерийская, д. 90	450.9 кв.м	снос
				90:22:010303:7055	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Артиллерийская, 90	106 м	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:

Основные виды разрешённого использования	
Код	Вид
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3.1	Коммунальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
4.4	Магазины
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
4.1	Деловое управление

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

Планируемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей – 16 этажей (надземных);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40, допускается увеличение расчетных показателей при условии наличия утвержденной документации по планировке территории, предварительно согласованной с уполномоченным исполнительным органом Республики Крым в сфере градостроительной деятельности – Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;
- минимальный процент застройки – 40;
- максимальная сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений

общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения) – 14 620 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

№ п/п	Наименование объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения значения расчетного показателя (мест)	Территориальная доступность
1.	Дошкольные образовательные организации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в расчете на 1000 человек	55	Пешеходная доступность – 500 м
2.	Общеобразовательные организации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в расчете на 1000 человек	152	Пешеходная доступность – 500 м
3.	Организации дополнительного образования	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в расчете на 1000 человек	120	Транспортная доступность – не более 30 км в одну сторону
4.	Аптеки	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед.	По заданию на проектирование	Пешеходная доступность – 500 м

2. Объекты коммунальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
-------	----------------------	---------------------------	---	--------------------------------

1.	Объекты электропотребления	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем электропотребления, кВт·ч/год на 1 чел.	Без стационарных электроплит	Без кондиционеров	1870
					С кондиционерами	2200
				Со стационарными электроплитами (100% охвата)	Без кондиционеров	2310
					С кондиционерами	2640
2.	Объекты газоснабжения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел.	При наличии централизованного горячего водоснабжения		120
				При горячем водоснабжении от газовых водонагревателей		300
				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

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

Приложение 5
к постановлению
Администрации города Симферополя
Республики Крым
от 18.05.2026 № 1838

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 сложившейся планировкой территории, а также существующими объектами транспортной инфраструктурой: с севера – улица Артиллерийская (магистральная улица районного значения), с востока – улица Курцовская (улица местного значения), с юга – улица Ангарская (улица местного значения), с востока – улица Генерала Захарова (улица местного значения), а также в соответствии с адресной программой сноса, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных жилых домов) в целях реализации комплексного развития территории нежилой застройки на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 17.03.2026 № 144.

Территория комплексного развития частично расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона сети газоснабжения (постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»), полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), частично расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация) (Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»).

Обеспечение комфортным жильем, благоустройство территории, вовлечение неэффективно используемых территорий в оборот (ревитализация) в историческом центре города. Кроме того, реализация проекта комплексного развития территории (далее – КРТ) приведет к обеспечению создания новых внутриквартальных дорог и развитие существующего транспортного каркаса путем приведения к современным требованиям улично-дорожных сетей улиц Артиллерийской, Генерала Захарова и Курцовской за счет территории участка инициатора КРТ, а также к развитию коммунальной инфраструктуры путем подведения и обновления инженерных сетей. В целом данный проект КРТ благоприятно повлияет на обновление деградирующей территории участка

реализации, а также к стимулированию градостроительного развития и потенциала города в целом, с применением новых, современных стандартов к проектированию жилой застройки.

В соответствии с действующей редакцией приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 29.09.2025 № 389-«П» «Об утверждении методических рекомендаций по распределению обязательств, включаемых в договор о комплексном развитии территории» объем социального обязательства в виде передаваемых в собственность муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым площадей квартир составит 7,5% от общей реализуемой площади всех квартир в объекте застройки на земельном участке для удовлетворения нужд льготной категории граждан.

Проектом предполагается возведение многоквартирных высотных жилых домов, состоящих из 442 квартир, а также более 2400 кв.м коммерческих помещений (встроенно-пристроенного типа), что создаст условия для создания более 25 рабочих мест как в сфере торговли, услуг, так и для обеспечения сервисного обслуживания жилых домов управляющей компанией. НДС составит не менее 1 млн.руб / в год, а аренда земельного участка за период реализации проекта КРТ составит более 2 млн.руб/ в год (36-40 месяцев минимум). Налог на прибыль от реализации объекта КРТ составит не менее 150 млн.руб. и 17% из которых, в силу бюджетного законодательства, поступят в бюджет республики. Согласно статьи 56 Бюджетного кодекса Российской Федерации весь налог на возведенную недвижимость будет поступать в бюджет субъекта Российской Федерации. За время строительства объекта КРТ будут созданы рабочие места строительных профессий и смежных отраслей, что также даст отдельные поступления по НДС в местный бюджет.

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

К.Ю. Дьяченко