



**Администрация города Симферополя
Республики Крым**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2025 № 3120

**О комплексном развитии территории
нежилой застройки «Территория города Симферополь в границах
ул. Генерала Васильева, ул. Данилова в районе № 53»**

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», статьями 4, 10 Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», 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, приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 16.05.2025 № 208-«П» «О согласовании проекта решения «О комплексном развитии территории нежилой застройки «Территория города Симферополь в границах ул. Генерала Васильева, ул. Данилова в районе № 53», 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 Симферополь в границах ул. Генерала Васильева, ул. Данилова в районе № 53», ориентировочной площадью 74 176 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. 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 официальном сайте администрации города Симферополя.

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 нежилкой застройки**

Месторасположение: Республика Крым, город Симферополь, в границах ул. Генерала Васильева, ул. Данилова в районе № 53.

Площадь (ориентировочная): 74 176 кв.м.

Графическое описание местоположения границ комплексного развития территории нежилкой застройки:



Условные обозначения:



- Территория нежилкой застройки, в отношении которой будет осуществляться комплексное развитие



- Границы территории нежилкой застройки, в отношении которой будет осуществляться комплексное развитие

Перечень координат характерных точек границ территории нежилой застройки

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	4 968 624,88	5 187 051,88
2	4 968 628,84	5 187 042,86
3	4 968 631,49	5 187 036,82
4	4 968 721,68	5 186 834,56
5	4 968 735,32	5 186 837,63
6	4 968 750,55	5 186 837,48
7	4 968 765,33	5 186 833,83
8	4 968 778,88	5 186 826,89
9	4 968 790,47	5 186 817,03
10	4 968 802,98	5 186 808,33
11	4 968 818,28	5 186 821,65
12	4 968 833,99	5 186 834,45
13	4 968 850,12	5 186 846,74
14	4 968 866,64	5 186 858,50
15	4 968 883,54	5 186 869,71
16	4 968 900,79	5 186 880,36
17	4 968 918,38	5 186 890,45
18	4 968 936,29	5 186 899,95
19	4 968 954,50	5 186 908,87
20	4 968 959,69	5 186 911,20
21	4 968 933,48	5 186 922,27
22	4 968 890,71	5 186 947,82
23	4 968 860,29	5 186 966,30
24	4 968 829,04	5 186 989,91
25	4 968 822,33	5 186 997,87
26	4 968 814,46	5 187 006,70
27	4 968 789,64	5 187 035,18
28	4 968 762,73	5 187 071,98
29	4 968 736,37	5 187 127,12
30	4 968 735,19	5 187 126,16
31	4 968 733,74	5 187 129,65
32	4 968 731,25	5 187 135,77
33	4 968 727,90	5 187 145,34
34	4 968 724,17	5 187 157,59
35	4 968 719,78	5 187 170,34
36	4 968 709,80	5 187 193,30
37	4 968 660,92	5 187 305,74
38	4 968 654,75	5 187 303,21
39	4 968 659,16	5 187 292,60
40	4 968 653,54	5 187 290,26
41	4 968 652,06	5 187 289,65
42	4 968 659,47	5 187 272,79
43	4 968 654,30	5 187 270,36
44	4 968 654,60	5 187 269,71
45	4 968 632,51	5 187 260,72

46	4 968 620,03	5 187 254,55
47	4 968 596,11	5 187 244,99
48	4 968 582,51	5 187 273,62
49	4 968 579,74	5 187 279,44
50	4 968 540,15	5 187 263,68
51	4 968 537,88	5 187 257,93
52	4 968 537,57	5 187 247,46
1	4 968 624,88	5 187 051,88

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник Департамента
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

М.А. Король

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	Сведения о сносе/реконструкции объекта капитального строительства
1	90:22:010110:1524	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	15874	90:22:010110:341	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Данилова, д. 53	34.6	снос
				90:22:010110:622	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	3.3	снос
				90:22:010110:1493	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	268.5	снос

				90:22:010110:1492	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	76	снос
				90:22:010110:618	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	27.4	снос
				90:22:010110:1485	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	500	снос
2	90:12:171001:14	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	7050	90:22:010110:341	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Данилова, д. 53	34.6	снос
				90:22:010110:622	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	3.3	снос
				90:22:010110:1493	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	268.5	снос
				90:22:010110:1492	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	76	снос
				90:22:010110:619	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	10.7	снос

				90:22:010110:620	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	17.9	снос
				90:22:010110:621	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	6.3	снос
				90:22:010110:623	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	2.1	снос
				90:22:010110:1487	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	111	снос
				90:22:010110:1488	Республика Крым, г Симферополь, ул Данилова, 53	59	снос

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник Департамента
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

М.А. Король

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:

№ п/п	Наименование вида	Код вида
1	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома)	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома)	2.6
3	Обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой	2.7

	застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)	
4	Хранение автотранспорта (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9)	2.7.1
5	Коммунальное обслуживание (размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2)	3.1
6	Образование и просвещение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2)	3.5
7	Спорт (размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7)	5.1
8	Земельные участки (территории) общего пользования (земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2)	12.0

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

Планируемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельная этажность – 16 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0,4 (в границах комплексного развития территории (далее - КРТ) нежилой застройки);
- минимальный процент застройки – не подлежит установлению;
- 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 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) – 43 000 кв.м (в т.ч. площадь квартир – 38 000 кв.м, площадь встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения – 5 000 кв.м).

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник Департамента
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

М.А. Король

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

Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты электропотребления	Объем электропотребления (без стационарных плит, без кондиционеров), кВт·ч/год на 1 чел.	1870	Автомобильные дороги местного значения	Плотность автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, км/кв. км территории	6,58	Дошкольные образовательные организации	мест на 1000 человек	49
	Объем электропотребления (без стационарных плит, с кондиционерами), кВт·ч/год на 1 чел.	2200	Велосипедные дорожки	Плотность сети велосипедных дорожек, км/1 кв. км площади населенных пунктов	6,62	Общеобразовательные организации	мест на 1000 человек	143
	Объем электропотребления (со стационарными электроплитами (100% охвата), без кондиционеров), кВт·ч/год на 1 чел.	2310	Улично-дорожная сеть населенных пунктов	Плотность улично-дорожной сети (кроме районов индивидуальной жилой застройки), км/кв. км	2,0	Организации дополнительного образования	мест на 1000 человек	112
	Объем электропотребления (со стационарными электроплитами (100% охвата),	2640	Остановочные пункты городского общественного пассажирского	Максимальное расстояние между остановками в застроенной части населенного пункта	400	Общедоступная библиотека	Количество объектов, ед. на 10 тыс. чел.	1

	с кондиционерами), кВт·ч/год на 1 чел.		транспорта					
	Использование максимума электрической нагрузки (без стационарных плит, без кондиционеров), ч/год	5720	Автозаправочные станции	Количество автомобилей, зарегистрированных на территории соответствующего муниципального образования, на 1 топливораздаточную колонку	1200	Объекты физической культуры и массового спорта (всего)	Усредненный норматив единовременной пропускной способности объектов физкультуры и спорта, чел./1000 чел.	84
	Использование максимума электрической нагрузки (без стационарных плит, с кондиционерами), ч/год	6270	Станции технического обслуживания автомобилей	Количество автомобилей, зарегистрированных на территории соответствующего муниципального образования, на 1 пост на станции технического обслуживания	200	Плоскостные спортивные сооружения (стадионы, игровые спортивные площадки и т.д.)	Количество стадионов на 1500 мест и более, ед.	1
	Использование максимума электрической нагрузки (со стационарными электроплитами (100% охвата), без кондиционеров), ч/год	5830				Спортивные залы	Населенный пункт с численностью населения свыше 500 чел.	1
	Использование максимума электрической нагрузки (со стационарными электроплитами (100% охвата), с кондиционерами), ч/год	6380				Плавательный бассейн общего пользования	Количество объектов на 30000 чел.	1
Объекты газоснабжения	Объем газопотребления при наличии централизованного горячего водоснабжения,	120				Стационарные торговые объекты	Площадь торгового объекта, кв. м на 10000 чел.	1045,0

	м³/год на 1 чел.							
	Объем газопотребления при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей, м³/год на 1 чел.	300				Стационарные торговые объекты, в которых осуществляется продажа продовольственных товаров	Площадь торгового объекта, кв. м на 10000 чел.	468
	Объем газопотребления при отсутствии всяких видов горячего водоснабжения, м³/год на 1 чел.	180				Объекты общественного питания	Количество мест на 1000 чел.	80
	Объем теплотребления при наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) при газоснабжении природным газом, Гкал/год на 1 чел.	0,97				Предприятия бытового обслуживания	Количество рабочих мест на 1 тыс. чел	9
Объекты теплоснабжения	Объем теплотребления при наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения при газоснабжении природным газом, Гкал/год на 1 чел.	2,4				Банковские (кредитно- финансовые) учреждения	Количество операционных мест (окон), ед.	1 объект на 2 - 3 тыс. чел.
	Объем теплотребления при наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного	1,43				Аптеки	Количество объектов на муниципальное образование, ед	По заданию на проектирова ние

	горячего водоснабжения и газового водонагревателя при газоснабжении природным газом, Гкал/год на 1 чел.							
Объекты водоснабжения	Объем водопотребления при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями, л/сут. на 1 чел.	140 - 180						
	Объем водопотребления при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями, с централизованным горячим водоснабжением, л/сут. на 1 чел.	165 - 180						
Объекты водоотведения	Объем водоотведения при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и	140 - 180						

	местными водонагревателями, л/сут. на 1 чел.							
	Объем водоотведения при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями, с централизованным горячим водоснабжением, л/сут. на 1 чел.	165 - 180						
	Объем водоотведения при застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями, с централизованным горячим водоснабжением, л/сут. на 1 чел.	165 - 180						
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты электропотребл ения		Не нормируется	Автомобильные дороги местного значения		Не нормируется	Дошкольные образовательные организации	Пешеходная доступность, м	500

Объекты газоснабжения		Не нормируется	Велосипедные дорожки		Не нормируется		Общеобразовательные организации	Пешеходная доступность, м	500
Объекты теплоснабжения		Не нормируется	Улично-дорожная сеть населенных пунктов	Транспортная доступность, ч	1,5		Организации дополнительного образования	Транспортная доступность, мин	30
Объекты водоснабжения		Не нормируется	Остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта	Пешеходная доступность, м	В общегородском центре	250	Общедоступная библиотека	Транспортная доступность, мин	30 - 40
					От поликлиник и медицинских организаций стационарного типа отделений социального обслуживания граждан	150			
					В производственных и коммунально-складских зонах городов	400			
					В зонах массового отдыха и спорта городов	800			
					От поликлиник и больниц отделений социального обслуживания граждан	300			
					От транспортно-пересадочных узлов	300			
					В районах малоэтажной	600			

					жилой застройки в крупных и больших населенных пунктах				
					В районах малоэтажной жилой застройки в малых и средних населенных пунктах	800			
					От остановок специализирован ного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания	100			
					На остальных территориях городов	500			
Объекты водоотведения		Не нормируется	Автозаправочные станции		Не нормируется		Объекты физической культуры и массового спорта (всего)		Не нормируется
			Станции технического обслуживания автомобилей		Не нормируется		Плоскостные спортивные сооружения (стадионы, игровые спортивные площадки и т.д.)	Транспортная доступность, мин	30
							Спортивный зал	«Шаговая» доступность, м	до 1000 м
								Транспортная доступность, м	Не нормируется
							Плавательный бассейн общего пользования	Транспортная доступность (общественным транспортом), мин	30

						Стационарные торговые объекты	Пешеходная доступность, м	500
						Стационарные торговые объекты, в которых осуществляется продажа продовольственных товаров	Пешеходная доступность, м	500
						Объекты общественного питания	Пешеходная доступность, м	500
						Предприятия бытового обслуживания	Пешеходная доступность, м	500
						Банковские (кредитно-финансовые) учреждения	Пешеходная доступность, м	500
						Аптеки	Пешеходная доступность, м	500

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник Департамента
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

М.А. Король

Приложение 5
к постановлению
Администрации города Симферополя
Республики Крым
от 30.07.2025 № 3120

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».

Социально-экономическим эффектом реализации решения о комплексном развитии территории является обеспечение комфортным жильем, благоустройство территории, вовлечение неэффективно используемых территорий в оборот. Обеспечение создания новых внутриквартальных дорог и развитие существующей транспортной, социальной, коммунальной инфраструктур, обновление застроенной территории, стимулирование градостроительного развития территории с применением современных стандартов проектирования жилой застройки.

Заместитель главы
администрации города Симферополя

С.А. Поляков

Начальник Департамента
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

М.А. Король