



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ

21 (внеочередная) сессия III созыва

РЕШЕНИЕ

19 ноября 2025 года

г. Симферополь

№ 292

*О внесении изменений в решение Симферопольского районного совета
Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил
землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым»*

Рассмотрев внесенный главой администрации Симферопольского района проект решения Симферопольского районного совета Республики Крым «О внесении изменений в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, протоколами и заключениями о результатах общественных обсуждений проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым от 07.11.2025 и 17.11.2025, районный совет **решил:**

1. Внести в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» изменения согласно приложению, к настоящему решению.

2. Администрации Симферопольского района:

2.1. Разместить настоящее решение в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Республики Крым не позднее десяти дней со дня его принятия.

2.2. Разместить настоящее решение на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района

<http://simfmo.rk.gov.ru>, в разделе «Архитектура и Градостроительство».

2.3. В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» направить документы, необходимые для внесения сведений о границах территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости, в целях обеспечения внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости в срок не превышающий пять рабочих дней со дня вступления в силу настоящего решения.

2.4. Представить в Симферопольский районный совет Республики Крым сведения, подтверждающие размещение настоящего решения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Республики Крым не позднее десяти дней со дня его размещения.

2.5. Направить настоящее решение в администрацию Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

3. Управлению по обеспечению деятельности Симферопольского районного совета (Драница С.К.) обнародовать настоящее решение в сетевом издании «Портал правовой информации Симферопольского района Республики Крым» <http://simfmo-rk.ru>, разместить на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Симферопольского района <http://simfmo.rk.gov.ru>.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по имущественным и земельным отношениям, природопользования, аграрным вопросам и экологии, вопросам архитектуры и градостроительной деятельности (Макухин А.Н.).

**Председатель
Симферопольского районного совета**

С.П. Банарь

Приложение
к решению Симферопольского
районного совета Республики Крым
от 19 ноября 2025 года № 292

Изменения в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»

Внести в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» следующие изменения:

1. Приложение 2 «Карта градостроительного зонирования»:

1.1. Откорректировать зоны «Зона озелененных территорий общего пользования» (З-1) на зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) относительно земельного участка с кадастровым номером 90:12:190103:206, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Урожайное, ул. Подгорная, д. 34 (приложение 1 «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части корректировки зоны «Зона озелененных территорий общего пользования» (З-1) на зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) относительно земельного участка с кадастровым номером 90:12:190103:206, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Урожайное, ул. Подгорная, д. 34»).

1.2. Установить в зонах «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1), «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2) подзоны «Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2.1) относительно земельного участка с кадастровым номером 90:12:190101:1907, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Урожайное, ул. Школьная (приложение 2 «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления в зонах «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1), «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2) подзоны «Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2.1)»).

2. В Приложении 3 «Градостроительные регламенты»:

2.1. Дополнить статьей 56.1 «Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2.1), согласно приложению 3 к настоящим Изменениям.

2.2. По всему тексту в таблицах «Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» столбец «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Ритуальная деятельность» с кодом вида разрешенного использования земельного участка 12.1 изложить в следующей редакции:

«Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.

Минимальный и максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1) от стен жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 100 м – при площади кладбища 10 га и менее;
- 300 м – при площади кладбища от 10 до 20 га;
- 500 м – при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 50 м – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;

2) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

Параметры застройки:

Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.

Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.».

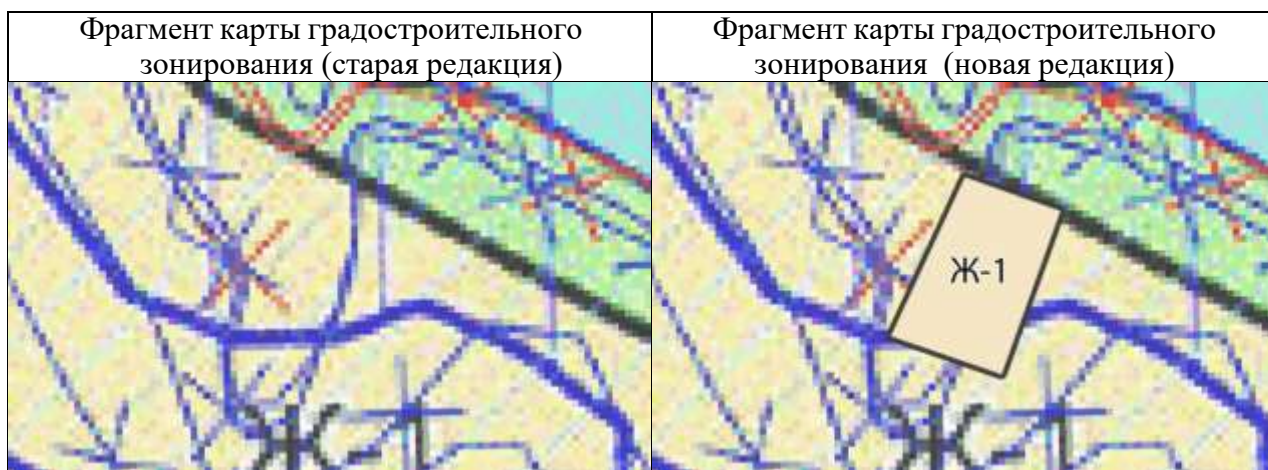
**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 1

к Изменениям в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 19 ноября 2025 года № 292)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части корректировки зоны «Зона озелененных территорий общего пользования» (З-1) на зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) относительно земельного участка с кадастровым номером 90:12:190103:206, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Урожайное, ул. Подгорная, д. 34»



**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 2

к Изменениям в решение сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 19 ноября 2025 года № 292)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления в зонах «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1), «Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2) подзоны «Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2.1)»



**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 3
к Изменениям в решение сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1175 «Об утверждении правил землепользования и застройки Урожайновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением Симферопольского районного совета Республики Крым от 19 ноября 2025 года № 292)

Статья 56.1 ««Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения» (СХ-2.1)

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.0 Сельскохозяйственное использование 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 6.4 Пищевая промышленность 6.9 Склад 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 4.1 Деловое управление 4.9 Служебные гаражи 6.8. Связь

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
1.0	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том

		числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции Размеры земельных участков – не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению. Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению. Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции Предельные размеры земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства: - минимальные размеры земельных участков – 0,5 га; - максимальные размеры земельных участков – 200 га; - юридических лиц – не подлежат установлению; - размеры ранее учтенных земельных участков устанавливаются в соответствии правоустанавливающими документами на них. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; - в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий Минимальный размер земельного участка – 0,3 га;

		Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Предельная высота – 15 м; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов Минимальный размер земельного участка – 0,3 га; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Отступ от границ земельного участка: Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Максимальное количество этажей - 4; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых

		архитектурных форм благоустройства. Размеры земельных участков – не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению. Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению. Параметры застройки: Максимальный процент застройки – не подлежит установлению; Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.
--	--	---

Условно-разрешенные виды использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажитоваров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м Минимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади; Максимальный размер земельных участков – не устанавливается. Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Максимальное количество этажей – 2; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). Минимальные размеры земельных участков на объекты: Для котельных – не подлежит установлению; Для насосных станций – не подлежит установлению; Для телефонных станций – не подлежит установлению; Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м; Для автостоянок не подлежит установлению; Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг – 400 кв.м; Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению; Для тепловых пунктов – не подлежит установлению; Для газораспределительных пунктов – не подлежит установлению; Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению; Максимальное количество этажей – не подлежит установлению; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит

		установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Максимальное количество этажей – 3. Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.
4.9	Служебные гаражи	Предусмотрен для размещения постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И). Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению; Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Максимальное количество этажей – 1; Максимальное количество этажей многоярусных гаражей (парковок) – 4; Параметры застройки:

		Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению; Отступ от границ земельного участка: - для линейных объектов – не подлежит установлению; - для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц. Предельная высота – 30 м; Параметры застройки: Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8.

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах территориальной зоны и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории., устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.

2. Определение мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в отношении незастроенных территорий осуществляется путем разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в установленном законом порядке, с целью выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ зон

планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук