



РЕСПУБЛИКА КРЫМ СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ

25 (внеочередная) сессия III созыва

РЕШЕНИЕ

22 декабря 2025 года

г. Симферополь

№ 311

О внесении изменений в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского 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 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, учитывая требования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12671/14, от 18.12.2025 № 01-34/12670/14 районный совет **решил:**

1. Внести в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского 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 Николаевского 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, природопользованию, 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 22 декабря 2025 года № 311

Изменения в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым»

Внести в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» следующие изменения:

1. Приложение 2 «Карта градостроительного зонирования»:

1.1. Установить зону «Зона комплексного развития территории нежилой застройки» (КРТ-I), в рамках реализации положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 02.10.2025 № 665), с целью создания условий для размещения объекта регионального значения - территория перспективного развития комплексной жилой застройки «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со встроенно-пристроенными помещениями, социальными объектами, поликлиниками, физкультурно-оздоровительными комплексами на территории Николаевского поселкового совета, в т.ч. земельный участок 90:12:000000:1509, 90:12:030102:1860» (номер на карте 18.11), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12671/14 (приложение 1 «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления зоны «Зона комплексного развития территории нежилой застройки» (КРТ-I), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12671/14»).

1.2. Установить границы территориальной зоны «Зона набережной, берегоукрепительных и противооползневых сооружений» (Н), в рамках реализации положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 02.10.2025 № 665), с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области инженерной защиты территории «Устройство берегоукрепительных и противооползневых сооружений в прибрежной полосе пгт. Николаевка Симферопольского района» (номер на карте 2.3.24), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного

строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14 (приложение 2 «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления границ территориальной зоны «Зона набережной, берегоукрепительных и противооползневых сооружений» (Н), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14»).

1.3. Установить границы территориальной зоны, «Подзона отдыха и туризма» (Р-1.3), в рамках реализации положений Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 02.10.2025 № 665), , с целью создания условий для размещения объекта регионального значения в области инженерной защиты территории «Устройство берегоукрепительных и противооползневых сооружений в прибрежной полосе пгт. Николаевка Симферопольского района» (номер на карте 2.3.24), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14 (приложение 3 «Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления границ территориальных зон, «Подзона отдыха и туризма» (Р-1.3), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14»).

2. В Приложении 3 «Градостроительные регламенты»:

2.1. Дополнить статьей 31.13 «Зона комплексного развития территории нежилой застройки» (КРТ-I), согласно приложению 4 к настоящим Изменениям.

2.2. Статью 61.12 «Зона набережной, берегоукрепительных и противооползневых сооружений» (Н) изложить в редакции, согласно приложению 5 к настоящим Изменениям.

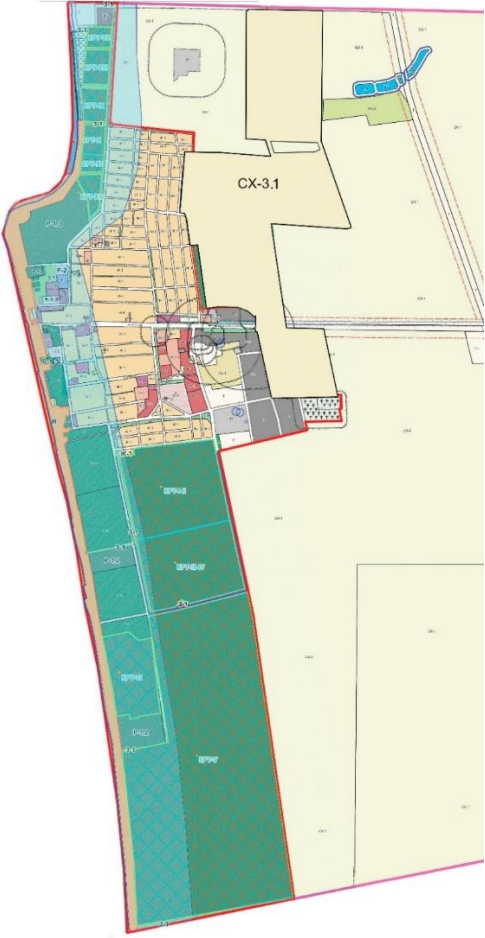
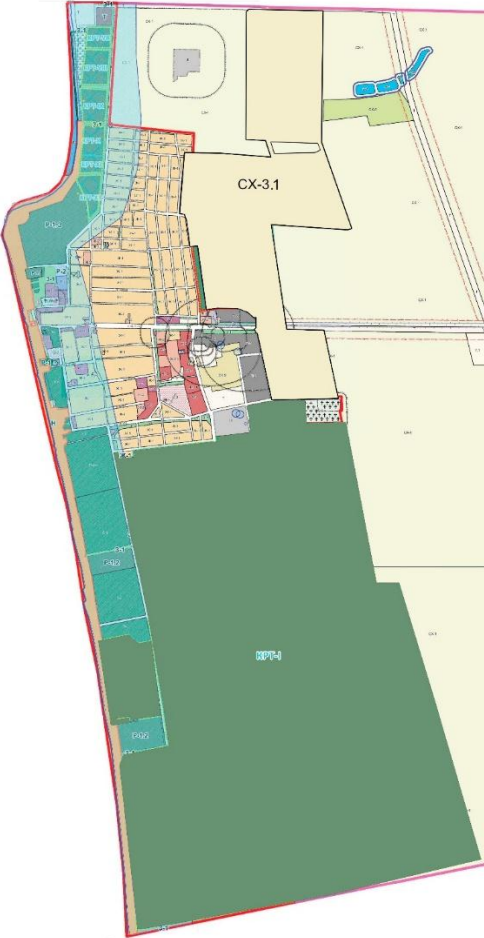
2.3. Статью 57.3 «Подзона отдыха и туризма» (Р-1.3) изложить в редакции, согласно приложению 6 к настоящим Изменениям.

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 1
к Изменениям в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления зоны «Зона комплексного развития территории нежилкой застройки» (КРТ-I), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12671/14»

Фрагмент карты градостроительного зонирования (старая редакция)	Фрагмент карты градостроительного зонирования (новая редакция)
	

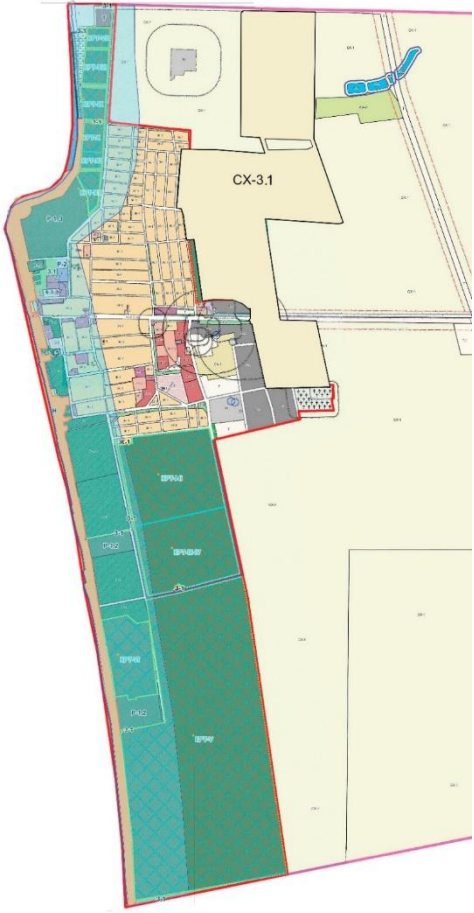
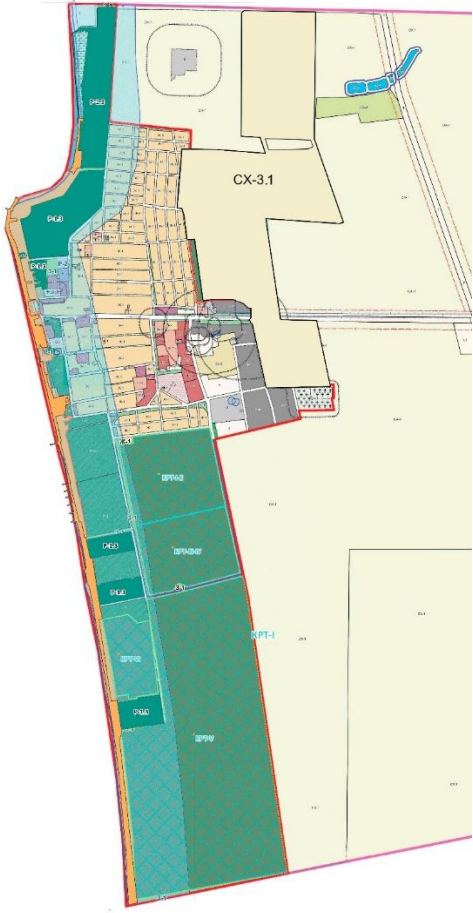
Начальник управления
градостроительной политики

М.А. Бунчук

Приложение 2

к Изменениям в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления границ территориальной зоны «Зона набережной, берегоукрепительных и противооползневых сооружений» (Н), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14»

Фрагмент карты градостроительного зонирования (старая редакция)	Фрагмент карты градостроительного зонирования (новая редакция)
	

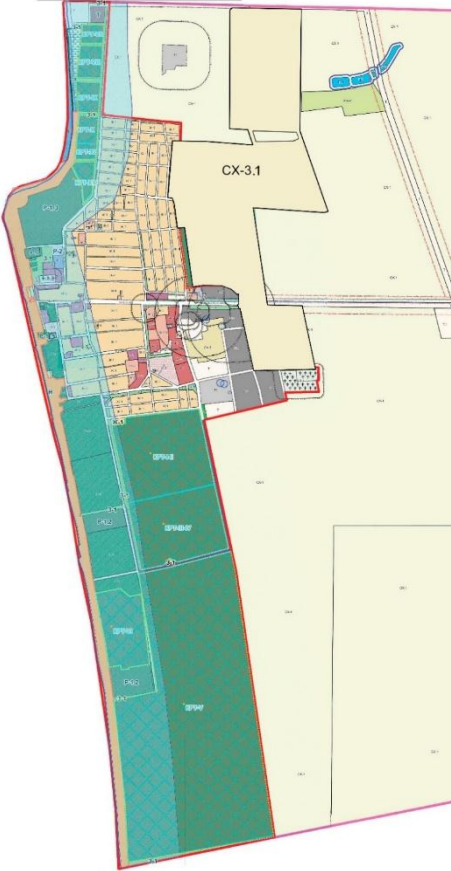
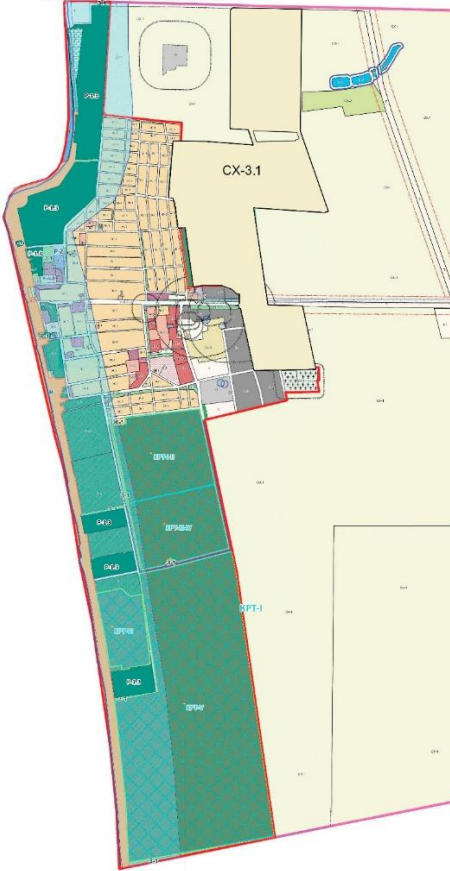
Начальник управления
градостроительной политики

М.А. Бунчук

Приложение 3

к Изменениям в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

«Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в части установления границ территориальных зон, «Подзона отдыха и туризма» (Р-1.3), в соответствии с требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 18.12.2025 № 01-34/12670/14»

Фрагмент карты градостроительного зонирования (старая редакция)	Фрагмент карты градостроительного зонирования (новая редакция)
	

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 4
к Изменениям в решение Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167 «Об утверждении правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (внесены решением сессии Симферопольского районного совета Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

Статья 31.13 «Зона комплексного развития территории нежилрой застройки» (КРТ-I)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.5 Садоводство 1.17 Питомники 2.0 Жилая застройка 2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.3 Блокированная жилая застройка 2.4 Передвижное жилье 2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.7 Обслуживание жилой застройки 2.7.1 Хранение автотранспорта 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд 3.0 Общественное использование объектов капитального строительства 3.1 Коммунальное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	-	-

3.2 Социальное обслуживание 3.2.1 Дома социального обслуживания 3.2.2 Оказание социальной помощи населению 3.2.3 Оказание услуг связи 3.3 Бытовое обслуживание 3.4 Здравоохранение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.4.3 Медицинские организации особого назначения 3.5 Образование и просвещение 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование 3.6 Культурное развитие 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.2 Парки культуры и отдыха 3.7 Религиозное использование 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов 3.8 Общественное управление 3.8.1 Государственное управление 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.0 Предпринимательство 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 Развлечение 4.8.1 Развлекательные мероприятия 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекты дорожного сервиса		
--	--	--

4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 4.9.2 Стоянка транспортных средств 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность 5.0 Отдых (рекреация) 5.1 Спорт 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.5 Водный спорт 5.1.7 Спортивные базы 5.2 Природно-познавательный туризм 5.2.1 Туристическое обслуживание 5.4 Причалы для маломерных судов 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок 6.8 Связь 6.12 Научно-производственная деятельность 7.0 Транспорт 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.1 Размещение автомобильных дорог 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования 7.3 Водный транспорт 7.5 Трубопроводный транспорт 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.2 Курортная деятельность 9.2.1. Санаторная деятельность 9.3 Историко-культурная деятельность 11.0 Водные объекты 11.1 Общее пользование водными объектами 11.2 Специальное пользование водными объектами 11.3 Гидротехнические сооружения		
---	--	--

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории 12.3 Запас 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе		
---	--	--

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Численное значение
1	Предельные размеры земельных участков: - минимальные размеры земельных участков; - максимальные размеры земельных участков.	кв.м	Не подлежат установлению.
2	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений (кроме подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц) при осуществлении строительства	м	5
3	Минимальный отступ от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений (кроме подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц) при осуществлении строительства	м	3
4	Минимальный отступ от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц	м	Не подлежит установлению
5	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории: - Застройка индивидуальными жилыми	-	Не более 0,6

	домами - Застройка домами блокированной застройки - Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная) - Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная) - Общественно-деловая застройка (специализированная) - Общественно-деловая застройка (смешанная специализированная) - Общественно-деловая застройка (многофункциональная)		Не более 0,6 Не более 0,3 (в условиях реконструкции – не более 0,4) Не более 0,4 (в условиях реконструкции – не более 0,6) Не более 0,7 (в условиях реконструкции – не более 0,8) Не более 0,8 (в условиях реконструкции – не более 0,8) Не более 0,8 (в условиях реконструкции – не более 1)
6	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории: - Застройка индивидуальными жилыми домами - Застройка домами блокированной застройки - Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная) - Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная) - Общественно-деловая застройка (специализированная)	-	Не более 1 Не более 1 Не более 1,2 (в условиях реконструкции – не более 1,6) Не более 1,7 (в условиях реконструкции – не более 2) Не более 2 (в условиях реконструкции – не более 2,4)

	- Общественно-деловая застройка (смешанная специализированная)		Не более 2,4 (в условиях реконструкции – не более 2,6)
	- Общественно-деловая застройка (многофункциональная)		Не более 2,4 (в условиях реконструкции – не более 2,6)
7	Предельное количество надземных этажей	этаж	18
8	Минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя	кв. м/чел.	40
9	Предельная (максимальная) суммарная полезная площадь объектов жилой и общественно деловой застройки, в том числе: - жилой застройки - общественно деловой	кв.м	7 500 000 6 000 000 1 500 000
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке, с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.			

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 5
к Изменениям в решение Симферопольского районного
совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167
«Об утверждении правил землепользования
и застройки Николаевского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым» (внесены
решением сессии Симферопольского районного совета
Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

Статья 61.12 «Зона набережной, берегоукрепительных и противооползневых сооружений» (Н)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
4.4. Магазины 4.6 Общественное питание 4.8.1 Развлекательные мероприятия 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.5 Водный спорт 5.4 Причалы для маломерных судов 11.1 Общее пользование водными объектами 11.3 Гидротехнические сооружения 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	11.2 Специальное пользование водными объектами	3.1 Коммунальное обслуживание 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2) Минимальные отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальная этажность, максимальный коэффициент застройки земельного участка, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и расчетные показатели, необходимые для размещения объектов капитального строительства, устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке, с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук

Приложение 6
к Изменениям в решение Симферопольского районного
совета Республики Крым от 13.03.2019 № 1167
«Об утверждении правил землепользования
и застройки Николаевского сельского поселения
Симферопольского района Республики Крым» (внесены
решением сессии Симферопольского районного совета
Республики Крым от 22 декабря 2025 года № 311)

Статья 57.3 «Подзона отдыха и туризма» (Р-1.3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
3.1 Коммунальное обслуживание 4.0 Предпринимательство 4.4. Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.8.1 Развлекательные мероприятия 4.9 Служебные гаражи 4.9.2 Стоянка транспортных средств 5.0 Отдых (рекреация) 5.1 Спорт 5.2. Природно- познавательный туризм 5.2.1 Туристическое обслуживание 5.4 Причалы для маломерных судов 9.2.1. Санаторная деятельность 11.3 Гидротехнические сооружения 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.7 Религиозное использование 4.5 Банковская и страховая деятельность	8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2) Минимальные отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальная этажность, максимальный коэффициент застройки земельного участка, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и расчетные показатели, необходимые для размещения объектов капитального строительства, устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке, с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

**Начальник управления
градостроительной политики**

М.А. Бунчук