

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ (ТЭО)

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – это комплекс документов, в которых проведены расчеты и сравнения всех финансовых показателей, особенности технического плана, посредственные и остальные индикаторы, помогающие просчитать целесообразность программы. ТЭО – это изучение экономической выгоды, анализ и расчет экономических показателей создаваемого инвестиционного проекта. Целью проекта может быть создание технического объекта или строительство или реконструкция существующего здания. Главной задачей при составлении ТЭО является оценка затрат на инвестиционный проект и его результатов, анализ сроков окупаемости и эффективность предполагаемых изменений существующих объектов. ТЭО – основополагающий предынвестиционный бланк, помогающий довести до сведения собственников успешность реализации проекта, полагаясь на технико-экономические просчеты плана.

Цель ТЭО: предусмотреть возможность и целесообразность внесения изменений (дополнений) в вид разрешенного использования 2 смежных земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:020104:1352, площадью 1200 (одна тысяча двести) кв. м, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Молодежное, снт Садовод, ул. Дачная, уч. 35 и 90:12:020104:1353, площадью 1198 (одна тысяча девятьсот восемь) кв. м. Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Молодежное, снт Садовод, ул Ягодная, уч 34, 36. Общая площадь рассматриваемой территории – 2398 м.кв.

Обоснование подготовлено на основании следующих исходных данных:

- Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Распоряжение Правительства РФ от 2.02.2015 года N 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года»;
- Генеральный план Молодеженского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередной) сессии I созыва Симферопольского районного совета Республики Крым № 1099 от 06.12.2018 г.;
- Правила землепользования и застройки Молодеженского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», утвержденные решением 89 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1166;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 г. № 288 Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018 г.;
- Стратегия социально-экономического развития Симферопольского района Республики Крым на период до 2030 года;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- Публичная кадастровая карта Российской Федерации <https://nspd.gov.ru>;

Неотъемлемым и важным фактором, влияющим в целом на полное развитие муниципального образования, является создание благоприятных **институциональных условий** (наличие законодательно-правовых и нормативных правовых актов, в том числе наличие утвержденных документов стратегического планирования, включая документы территориального планирования, а также генеральные планы и правила землепользования и застройки для каждого муниципального образования). Без базовых градостроительных документов невозможно развитие стратегически важных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления **возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Генеральный план как документ территориального планирования является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 9, пункт 2 части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Генеральный план, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории муниципального образования в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию и допускает потенциальное изменение назначения территории, так как определяет стратегию градостроительного развития муниципальных образований и условия формирования среды жизнедеятельности.

Указанная правовая позиция подтверждается **Обзором практики** рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного земельного участка, утверждённым Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018 г.

Так, в соответствии с Генеральным планом Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередной) сессии I созыва Симферопольского районного совета Республики Крым № 1099 от 06.12.2018 г.; (далее – Генеральный план), земельный участки с кадастровым номером 90:12:020104:1352, 90:12:020104:1353 расположены в **функциональной зоне – зона застройки малоэтажными жилыми домами** (рис. 1).

Генеральный план в качестве текстовой части материалов содержит:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального образования, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- 2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Территориальное планирование Симферопольского муниципального района Республики Крым осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития муниципального образования и решение вопросов

местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

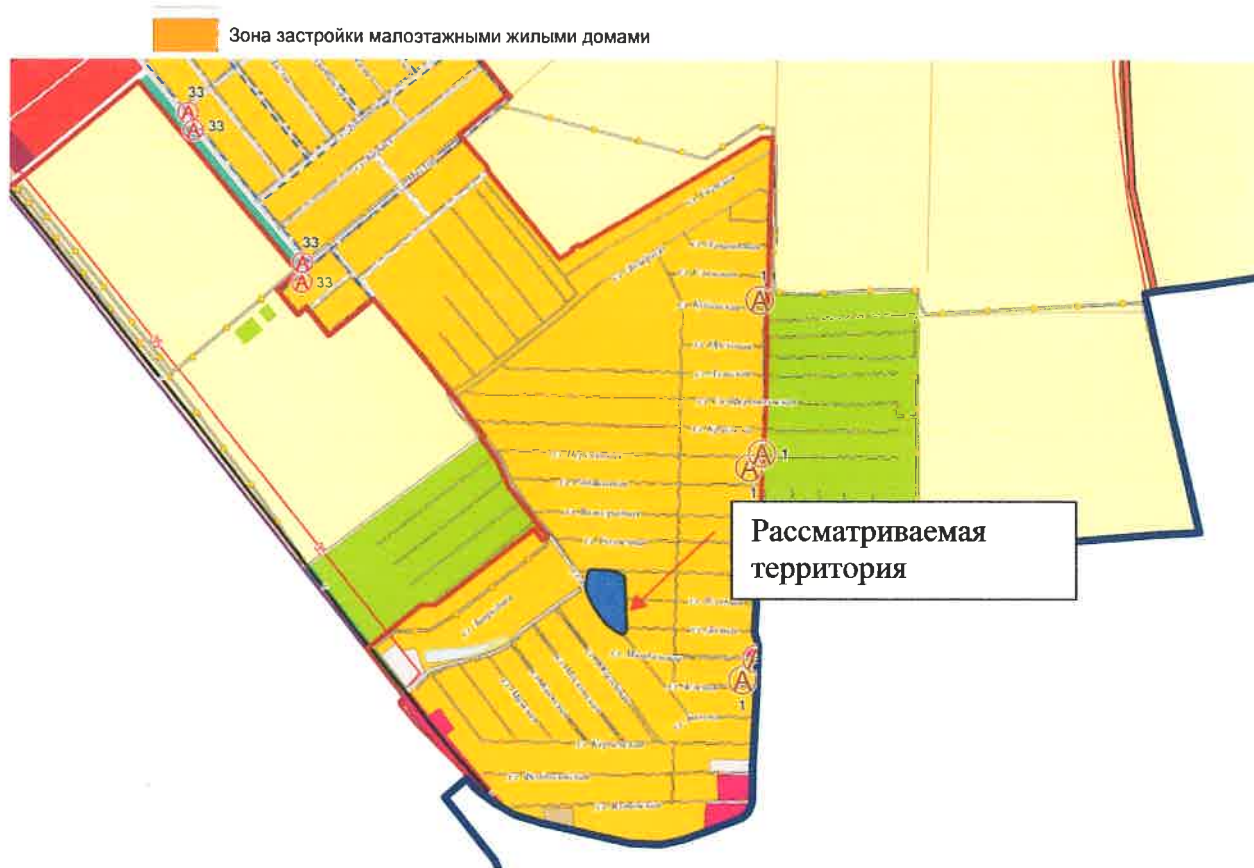


Рисунок 1

При подготовке генерального плана учтены социально-экономические, демографические и иные показатели развития муниципального образования.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального образования, обеспечение их решения;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития муниципального образования, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории сельского поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов публичной власти;
- создание электронного генерального плана на основе компьютерных технологий и программного обеспечения, а также требований к формированию ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Генеральный план устанавливает:

- функциональное зонирование территории муниципального образования;
- границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования;
- характер развития муниципального образования с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров на основе перечня планируемых к размещению объектов местного значения городского округа;
- характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур.

На 01.01.2016 года численность постоянного населения Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее также – Молодежненское сельское поселение, сельское поселение, поселение, муниципальное образование) составляла

8612 человек. На расчетный срок реализации генерального плана (конец 2035 года) перспективная численность населения составит 18480 человек.

Симферопольский район расположен в юго-западной части Республики Крым и находится в пределах равнинного, степного и предгорного Крыма, захватывая также горную часть на юге, на западе имеет выход к Черному морю. Высота местности над уровнем моря в степной части составляет 100 - 120 м, в предгорной части от 200 м до 700 м над уровнем моря. Площадь района составляет 175 252,89 га. или 6,7% площади полуострова, из которой около 70% занимают сельскохозяйственные земли.

Территория Молодежненского сельского поселения расположена в центральной части Симферопольского района в пределах его степной части, приуроченной к северу Симферопольского поднятия Симферопольско-Евпаторийского блока в пределах Скифского чехла, образованного складчатыми палеозойскими горными породами, перерывными очень мощными мало смятыми отложениями от мелового до настоящего времени. Абсолютные отметки высот составляют от 215 до 300 м над уровнем моря, наблюдается подъем от западной к восточной границе поселения.

Концепция развития села предполагает создание благоприятных условий для устойчивого повышения качества и уровня жизни сельского населения, в том числе организация сервиса для комфортной жизни граждан, оказания качественных услуг, помощи в трудоустройстве, создании новых рабочих мест. Также концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2035 года направлена на создание условий для стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни, за счет чего, собственно, и происходит развитие новых микрорайонов.

Социально-экономическое развитие Симферопольского района Республики Крым включает в себя широкий спектр деятельности, в том числе, предусмотренный Стратегией социально-экономического развития Симферопольского района Республики Крым на период до 2030 года, которая направлена на достижение ключевых показателей в различных сферах экономики.

Достижение целей Стратегии возможно путем последовательного формирования в районе рыночной и социально ориентированной экономики. Экономическое развитие должно основываться на максимальном использовании имеющегося в районе потенциала, привлечении инвестиций, а также частной инициативе с усилением роли органов власти в обеспечении благоприятных условий хозяйствования. При разработке Стратегии учитывались в том числе:

- Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года No 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»;
- Ежегодное послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию;
- Закон Республики Крым от 2 июня 2015 года No 108-ЗРК/2015 «О стратегическом планировании в Республике Крым» (с изменениями и дополнениями);
- Закон Республики Крым от 9 января 2017 года No 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года»
- Государственные программы Республики Крым;
- Муниципальные программы администрации Симферопольского района.

Настоящая Стратегия призвана преумножить имеющийся человеческий, экономический, пространственный, природный и историко-культурный потенциал (капитал). При этом необходимо рассматривать район как единую экосистему, включающую не только социально-экономическую сферу, но историко-культурную, экологическую, пространственную, градостроительную и иные сферы.

Сельские территории Российской Федерации являются важнейшим ресурсом страны, значение которого стремительно растет в условиях углубляющейся глобализации при одновременном усилении значения природных и территориальных ресурсов в развитии страны.

Развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. Несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах, сужается доступ населения

к услугам организаций социальной сферы, углубляется информационный и инновационный разрыв между городской и сельской местностью, что ведет к росту миграционного оттока сельского населения, к утрате освоенности сельских территорий.

Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года (далее - Стратегия) направлена на создание условий для обеспечения стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни, что позволит сохранить социальный и экономический потенциал сельских территорий и обеспечит выполнение ими общенациональных функций - производственной, демографической, трудоворесурсной, пространственно-коммуникационной, сохранение историко-культурных основ идентичности народов страны, поддержание социального контроля и освоенности сельских территорий.

Согласно карты градостроительного зонирования Правила землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», утвержденные решением 89 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1166; земельные участки расположены в границах территориальной зоны Ж-1-1 (подзона застройки индивидуальными жилыми домами).

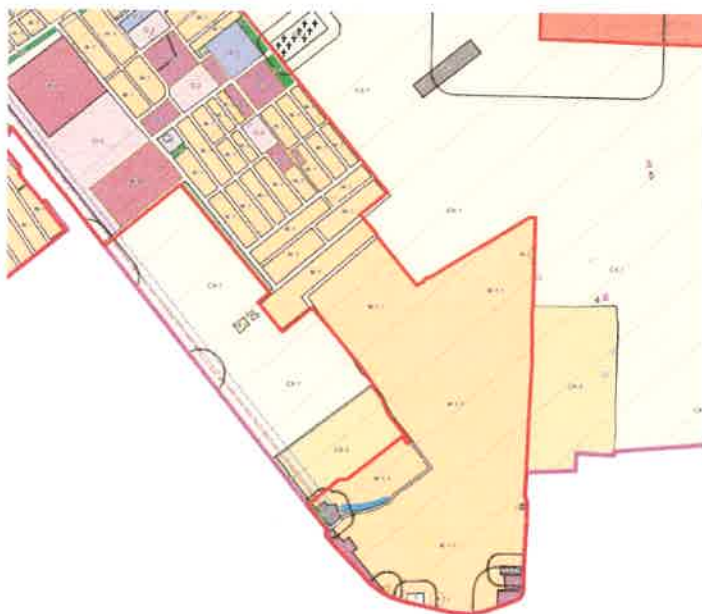


Рисунок 2.

Подзона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1-1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код. Основные виды разрешенного использования	Код. Условно разрешенные виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 13.2 Ведение садоводства 13.0 Земельные участки общего пользования	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 13.1 Ведение огородничества	3.1 Коммунальное обслуживание 6.8 Связь

Рисунок 3.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1. – условно разрешенный вид.

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1. - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению. Максимальный размер земельных участков - 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 строительства по красной линии улиц.

Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный.



Рисунок 4.

Следует различать малоэтажные многоквартирные здания и многоквартирные дома в блокированной застройке. При внешнем сходстве это разные типы зданий. Отличия определяются сводами правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Согласно определению СП 30-102-99, малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до четырех этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком. При этом в п. 5.1.1 указывается, что малоэтажной жилой застройкой принята застройка домами высотой до трех этажей включительно. Блокированный жилой дом, согласно этому же СП, – это дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок.

Ускоряющийся рост населения сопровождается непрекращающимся увеличением численности жителей городов и близлежащих населенных пунктов. При этом покупатель становится все более взыскательным и финансово грамотным. Перед застройщиками и властями стоит задача не только обеспечить спрос предложением за счет строительства «квадратных метров», но и сделать это жилье комфортным. Высокие плотность и этажность

жилья зачастую не благоприятствуют повышению качества жилой среды, а индивидуальное жилищное строительство не способствует рациональному использованию земельных ресурсов. Необходима модель, способная объединить потребительские свойства комфортного жилья с развитой инфраструктурой и лаконично вписаться в контекст окружающей среды.

Жилищное строительство – значимая отрасль экономики и ключевой аспект качества жизни населения. Три четверти всей строительной отрасли приходится именно на строительство жилья.

По результатам опроса ВЦИОМ 41% россиян испытывает потребность в улучшении жилищных условий, 78% из них хотят переехать на новое место. При этом больше половины желающих переехать (57%) хотят найти новое жилье внутри городских границ, а 16% готовы переехать за пределы города.

В рамках малоэтажного строительства можно воплотить в жизнь интересные форматы жилья на стыке городского и загородного, сочетая в них все факторы, привлекающие покупателя, создать комфортную и соразмерную человеку среду.

Достоинства малоэтажных жилых домов

Первым достоинством малоэтажных домов являются приватность и тишина. Большинство малоэтажных объектов имеют свой обособленный участок, придомовую территорию, что делает жизнь в них более спокойной. Иными словами, это социально-психологический комфорт. Чаще всего приобретают малоэтажное жилье семейные пары с детьми, для которых близость городской инфраструктуры, экология и тишина имеет значение.

Существенный плюс малоэтажки – это решение вопроса парковки автомобилей и безопасное расположение детской площадки внутри двора малоэтажного строительства.

Короткий цикл возведения здания. Благодаря современным технологиям малоэтажного строительства при выделенной земле и подведенными коммуникациями срок сдачи в эксплуатацию с момента начала строительства составляет всего от одного до шести месяцев.

Основным преимуществом высокоплотного малоэтажного жилья для властей является разгрузка инфраструктуры города – не перегружаются инфраструктурные сети, не создаются новые пробки, появляющиеся на выездах из окраинных высотных микрорайонов, город не разрастается вширь, как в случае с бескрайними одноэтажными пригородами.

Учитывая развитость данного микрорайона, близость к городу и наличие всех базово необходимых объектов для обслуживания населения. Размещение универсама на территории спального микрорайона района — это даже больше необходимость, чем данность.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ:

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:020104:1352, расположенному по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Молодежное, снт Садовод, ул Дачная, уч 35, площадью 1200 (тысяча двести) кв. м, категория земель – Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства. Участок принадлежит на праве частной собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись 90:12:020104:1352-91/013/2025-5 от 30.07.2025.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:020104:1353, площадью 1198 (одна тысяча девятьсот восемь) кв. м. Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт Молодежное, снт Садовод, ул Ягодная, уч 34, 36. категория земель – Земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства. Участок принадлежит на праве частной собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись 90:12:020104:1353-91/052/2025-4 от 30.07.2025.

На основании исходных данных, а именно:

- Генеральный план Молодеженского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередной) сессии I созыва Симферопольского районного совета Республики Крым № 1099 от 06.12.2018 г.;

- Правила землепользования и застройки Молодежненского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым», утвержденные решением 89 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1166;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

виды разрешенного использования на рассматриваемые земельные участки «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1. не противоречат действующему законодательству

Материалы публичной кадастровой карты



ОБОСНОВАННЫЕ ВЫВОДЫ:

Устойчивое развитие территории — это комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий для людей, снижение негативного воздействия на экосистемы и рациональное использование природных ресурсов с заботой о благополучии следующих поколений.

Также устойчивое развитие территорий — это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Следует отметить, что размещение малоэтажных многоквартирных домов является одним из важнейших инструментов, обеспечивающие повышение плотности застройки с вязь с окружающей средой.

С целью доразвития микрорайона с развитой инфраструктурой, лаконичной архитектурой, доступностью к инфраструктуре с более низким ценообразованием жилья, чем индивидуальный жилой дом, с целью формирования доступности покупки нового загородного

жилья для семей с детьми, да еще и с возможной социальной поддержкой государства – является основным преимуществом дополнения вида **«Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1.**, что не противоречат действующему законодательству, нормам и правилам муниципального образования Молодеженского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, градостроительным регламентам.

Проезд и проход к земельному участку осуществляется с открытой территории общего пользования, что не противоречит Правилам и нормам пожарной безопасности (СП 4.13130.2013).

Месторасположение объекта недвижимости подчеркивает общедоступность и необходимость изменения (дополнения) вида разрешенного использования в виду того, что данное место является перспективным в развитии малозэтажной многоквартирной жилой застройки.

Установление видов разрешенного использования обусловлена необходимостью обеспечения населения доступным загородным жильем, с приближенными условиями жизни в доме, но с более низкими затратами на покупку жилья.

При смене вида разрешенного использования земельного участка увеличится его кадастровая стоимость, что приведет к увеличению оплаты налогов и пополнению бюджета муниципального образования.

Выбросов в атмосферу отходов производства при эксплуатации объекта недвижимости не предполагается, негативное воздействие на окружающую среду оказано не будет, соответственно разработка санитарно-защитной зоны (СЗЗ) согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не предусматривается.

По результатам проведенного анализа действующих нормативных правовых актов РФ, СП, СНиПов, СанПиНов, документов градостроительного проектирования и планирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, с учетом характеристики земельного участка, его месторасположения, транспортной и пешеходной доступности, возможности подведения инженерных коммуникаций, размещения объектов недвижимости с условно разрешенными видами использования **«Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1.**, – целесообразно и является возможным.

Исходя из вышеизложенного,

ПРОШУ:

Рассмотреть возможность добавления условно разрешенных видов использования земельного участка – **«Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» код. 2.1.1** на земельные участки с кадастровыми номерами: 90:12:020104:1352, 90:12:020104:1353.

ВЫПОЛНИЛ:

Долгов А.А.

«15» января 2026 г.

Ягодная ул.

Дачная ул.

Вокзальная ул.

49,900

18,945

44,840

25,290

0 15

006 5 005 1

006 09

5 900

1 500

1

2

3

4

4

№ п/п	Наименование	Примеч.
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Проект.
2.	Стоянка для автомобилей	Проект.
3.	Детская игровая площадка	Проект.
4.	Зона тихого отдыха	Проект.

- - Граница участка
- - Покрытие асфальтное
- - Покрытие брусчатка
- - Покрытие тротуарная плитка
- - Озеленение
- - Парковка для инвалидов

Ном.	Наименование	Кол-во	
		В пределах участка	за пределами участка
1.	Площадь участка	23,8 м ²	
2.	Площадь застройки	565,96 м ²	
3.	Площадь озеленения	544,65 м ²	
4.	Площадь покрытий	1 161,1 м ²	

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1.	Общая площадь	м ²	1697,88
2.	Площадь застройки	м ²	565,96
3.	Строительный объем	м ³	5 942,58
4.	Высота этажа	м	3,5
5.	Этажность	эт.	3
6.	Количество машино-мест	шт.	15
7.	Коэффициент застройки		0,24
8.	Коэффициент плотности застройки		0,24

Проектируемое приспособленное малозатное многоквартирное жилое здание не противоречит требованиям Правил землепользования и застройки Симферопольского района.

[illegible]