



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 9 1 - 2 - 0 8 - 0 - 0 0 - 2 0 2 5 - 3 0 6 4 - 0

г. СИМФЕРОПОЛЬ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 9 1 - 2 - 0 8 - 0 - 0 0 - 2 0 2 5 - 3 0 6 4 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании: заявления ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ 5.8» в лице представителя по доверенности Горбачевой Юлии Сергеевны от 19.12.2024 № 8523/08/01-09.

Местонахождение земельного участка: Республика Крым, г. Симферополь.

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	4975957.830	5189597.370
2	4975951.550	5189593.770
3	4975938.760	5189585.290
4	4975926.550	5189576.010
5	4975914.960	5189565.960
6	4975904.040	5189555.180
7	4975893.840	5189543.710
8	4975884.580	5189531.620
9	4975876.660	5189518.520
10	4975870.270	5189504.610
11	4975865.500	5189490.070
12	4975862.400	5189475.080
13	4975861.020	5189459.830
14	4975858.170	5189374.380
15	4975778.210	5189377.010
16	4975783.200	5189526.320
17	4975830.110	5189601.640
18	4975957.830	5189597.370

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 90:22:010201:29354.

Площадь земельного участка: 20417,0 кв. м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории: Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 13.11.2024 № 453-«П» «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения».

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории: Информация отсутствует.

Градостроительный план подготовлен:

- Король М.А. – начальник Муниципального казенного учреждения Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым;

- Абдурашидов А.Р. – начальник отдела архитектуры городской среды управления градостроительной деятельностью и территориального планирования Муниципального казенного учреждения Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым.

М.П.

(при наличии)



(подпись)

(Handwritten signature of M.A. Koroly)

/ М.А. Король/

(расшифровка подписи)

М.П.

(при наличии)

(подпись)

/ А.Р. Абдурашидов/

(расшифровка подписи)

Дата выдачи: 15.01.2025.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка: смотреть Приложение 1.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:2000, выполненной в 2019 году ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ».

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Муниципальным казенным учреждением Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым.

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Земельный участок располагается в зоне перспективного развития комплексной жилой застройки (ЖИ) Установлен градостроительный регламент.

Зона перспективного развития комплексной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилой застройки, реализуемых в рамках инвестиционных соглашений.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II-го созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

2.2. Информация о видах разрешенного использовании земельного участка:

Основные виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5);
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6);
- Обслуживание жилой застройки (код – 2.7);

Условно разрешенные виды использования:

- не установлены

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены

2.3. Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: ЖИ.

1	2	3	4	5	6	7	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га	4	5	6	7	8
Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования							
Без ограничений	Без ограничений	Без ограничений	- Минимальные отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – устанавливается документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке.	- Максимальная этажность – устанавливается документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке. В соответствии с Приказом:	- Коэффициент застройки – устанавливается документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке. В соответствии с Приказом:	-	- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, иные предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов строительства, необходимые для размещения объектов капитального строительства – устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке. - При отсутствии утвержденной документации по планировке территории не допускается создание объектов капитального строительства, (реконструкция) которых

	<p>в установленном порядке. В соответствии с приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 13.11.2024 № 453-«П» «Об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» (далее – Приказ):</p> <p>Отступы от границ земельных участков, от границ красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, сооружений устанавливаются равными 0 м.</p>	<p>Этажность Мах – 16 шт.</p>	<p>Коэффициент застройки – не подлежит ограничению</p>	<p>планируется на земельных участках с видами разрешенного использования среднетажная жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6).</p> <p>- Требования пункта 3 раздела 2 «Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования» статьи 32.1 решения 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – Правила) не распространяются на земельные участки, в границах которых выдано (выданы) разрешение(я) на строительство объекта(ов) капитального строительства в соответствии с требованиями статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>- Документация по планировке территории, подготовленная в целях создания объекта(ов) капитального строительства, указанных в пункте 3 раздела 2 «Для земельных участков со всеми видами разрешенного использования» статьи 32.1 Правил, должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p> <p>- В случае нахождения земельного участка в зоне, регулирующей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в соответствии с ТОМОМ 3 Правил.</p> <p>- На земельных участках с видами разрешенного использования среднетажная</p>
--	--	-----------------------------------	--	--

жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная
жилая застройка (высотная застройка)
(код – 2.6), не допускается размещение новых
объектов капитального строительства, а также
их реконструкция, с изменением этажности,
высотности и площади застройки,
представляющих собой многоквартирные
дома, комплексы апартаментов, апарт-отели
и гостиницы, включающие в себя номерной
фонд по типу апартаменты, за исключением
случаев размещения таких объектов в рамках
реализации положений Федерального закона
от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии
Республики Крым и города федерального
значения Севастополя и свободной
экономической зоне на территориях
Республики Крым и города федерального
значения Севастополя», постановления
Совета министров Республики Крым
от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах
реализации инвестиционных проектов
на территории Республики Крым» или
в случае размещения таких объектов при
реализации решения о комплексном развитии
территории или осуществлении комплексного
развития территории по инициативе
правообладателей земельных участков и (или)
расположенных на них объектов
недвижимости.

- Требования, указанные в пункте 7
не применяются, в случае если в отношении
объекта капитального строительства выдано
разрешение на строительство или
обеспечивается реконструкция объектов
незавершенного строительства.
В соответствии с Приказом:

Коэффициент плотности застройки – не подлежит ограничению.

*Котл. не более – 0,4;
Кисл. не более – 1,7;
Коз. не менее – 20 %;
Кдет.пл. не менее – 3,0 %;
Квзр.пл. не менее – 3,0 %;
Км/м. не менее – 0,35.

В случае, если на объект выдано разрешение на строительство (до утверждения настоящей документации, параметры, указанные в настоящей документации не распространяются на такие объекты. Строительство вести в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах земельного участка или в границах иных земельных участков, расположенных в пределах пешеходной доступности в случае если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки не более 800 метров, и предназначенных, в том числе для размещения гаражей и автостоянок. Территория в границах проектирования настоящей документацией в соответствии с СТП является территорией перспективной жилой застройки, в связи с чем допускается размещение парковочных мест обеспечивающих расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест

на расстоянии не более 800 м в границах иных земельных участков.

Технико-экономические параметры объекта капитального строительства возможно уточнить на этапе проектирования объекта строительства.

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, этажность, количество этажей, строительный объём, количество апартаментов (номерного фонда), количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ технико-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом.

В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых получены градостроительный план земельного участка и разрешение (разрешения) на строительство с целью строительства многоквартирного жилого дома (домов), расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории наряду с коэффициентом застройки применяются к исходному земельному участку на условиях, содержащихся в указанном разрешении (разрешениях) на строительство.

Проектирование вести в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Санитарно-защитные зоны определить в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03.

*В соответствии с Приказом:

Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка).

Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка);

Коз. - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Кдет.пл - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Квзр.пл. - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Км/м - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади, принят для типа застройки «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная жилая застройка)» - не менее 0,35 в отношении расчетной площади здания; а так же для общественно-деловой застройки(за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов» - 0,4 в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
			Высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Функциональная зона	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)		Требования к размещению объектов капитального строительства															
				Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства																
				Основные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства															
				Вспомогательные виды разрешенного использования			Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия.

3.1. Объекты капитального строительства:

Не имеется.

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объекты культурного наследия отсутствуют (сведения из Министерства культуры Республики Крым от 10.01.2025 № 60478/22-11/1).

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ Федерального агентства воздушного транспорта «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь» от 09.09.2024 № 812-П (далее – Приказ № 812-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 20417,0 кв. м.

В соответствии с Приказом № 812-П, в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в таблице 12.3 Приказа, а именно - строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается

после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от его местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:29354, расположенного в секторе 3.12.2 третьей подзоны, абсолютная высота составляет 342,32 м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 20417,0 кв. м.

В соответствии с Приказом № 812-П, в границах четвертой подзоны:

- запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:29354 расположен в границе сектора 4.51.2 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, с установленным ограничением абсолютной высоты - 310,0 м. Согласно пункту 12.4 Приказ № 812-П, в границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих указанные абсолютные высотные ограничения.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 20417,0 кв. м.

В соответствии с Приказом № 812-П, в границах пятой подзоны:

- запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии следующим ограничениям - максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, размещение которых допускается в пятой подзоне, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон;

- при невозможности соблюдения выше указанных ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми

условиями использования территории: шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ № 812-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 20417,0 кв. м.

В соответствии с Приказом № 812-П, в границах шестой подзоны:

- запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1 (4) Положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Положения о приаэродромной территории и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти и Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека при согласовании проекта акта об установлении приаэродромной территории и при определении границ седьмой подзоны приаэродромной территории».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома «Симферополь» (Приказ Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 24.02.2021 № 112-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Симферополь» (далее – Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Симферополь» (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: шестая подзона приаэродромной

территории аэродрома «Симферополь» (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Согласно статье 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ, на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: третья и пятая подзоны приаэродромной территории (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», в третьей подзоне в границах разных контуров (в соответствии с проектом установления приаэродромных территорий) устанавливается ограничение абсолютной

высоты размещаемых объектов застройки. Согласно схеме секторов третьей подзоны с минимальными ограничениями препятствий, установленной Приказом № 112-П, земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:29354 располагается в границах контура 3.11. В границах указанного контура установлено ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов 332,43 м.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: четвертая подзона приаэродромной территории (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Симферополь, в соответствии с техническими характеристиками средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома и согласно ICAO EUR DOC 015 «Европейский инструктивный материал по управлению зонами ограничений застройки. Третье издание» в границах четвертой подзоны выделены следующие отдельные контура ограничивающие использования земельных участков и осуществление деятельности в составе:

Примечание (распространяется на все отдельные контура образующие четвертую подзону): размещение любых объектов/сооружений, высота которых превышает установленные ограничения максимальной абсолютной высоты застройки, допускается при наличии одобрения органа ОВД филиала «Аэронавигация Юга» и филиала «Крымаэронавигация» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по представлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: шестая подзона приаэродромной территории (Приказ № 112-П), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м. В соответствии с Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», в шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы,

скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: иные зоны (Решение 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденный постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 20417,0 кв. м.

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны (далее — ЗСО):

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:

Микрорайон – 28:01.

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:

- Информация о возможности подключения к системе водоснабжения и водоотведения:

а) сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма»;

б) сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): 3,0 м³/сут. За точку подключения к сетям водоснабжения возможно принять водопроводную сеть d-225 мм (материал-пэ) в р-не ул. Юрия Лужкова, (сети улично-дорожных сетей, подключение будет возможно после ввода в эксплуатацию), г. Симферополь, за точку подключения к сетям водоотведения возможно принять канализационную сеть d-300 мм (материал-ПЭ) по ул. Николая Багрова, г. Симферополь.

- Информация о возможности подключения к тепловым сетям:

а) сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Крымтеплокоммунэнерго»;

б) сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): информация отсутствует.

- Информация о возможности подключения к сетям газоснабжения:

а) сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Крымгазсети»;

б) сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): информация отсутствует.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Решение 12-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 12.02.2015 № 176 «Об утверждении правил благоустройства на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
313	4975856.980	5189338.900
314	4975858.170	5189374.380
967	4975861.020	5189459.830
968	4975862.400	5189475.080
969	4975865.500	5189490.070
970	4975870.270	5189504.610
971	4975876.660	5189518.520
972	4975884.580	5189531.620
973	4975893.840	5189543.710
974	4975904.040	5189555.180
975	4975914.960	5189565.960
976	4975926.550	5189576.010
977	4975938.760	5189585.290

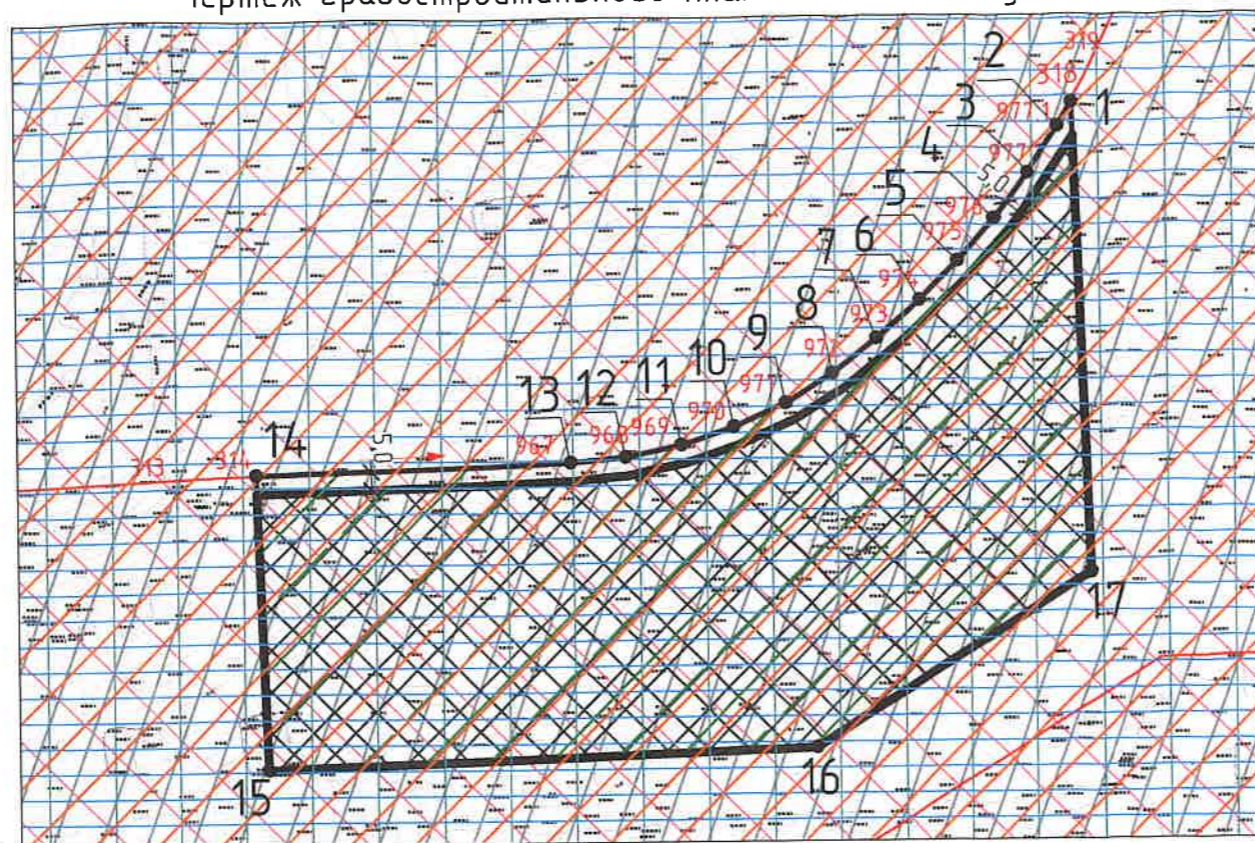
977.1	4975951.550	5189593.770
318	4975957.830	5189597.370
319	4975964.860	5189601.410

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику капитального строительства:

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	не устанавливаются
2	Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства	1) Запрещается зеркальное покрытие наружной поверхности стекол, размещать защитные ролеты снаружи фасадов зданий, строений, сооружений. 2) Допускается вертикальное озеленение не более 30% от общей (суммарной) площади фасадов объекта капитального строительства. При этом озеленение главного (лицевого) фасада и смежных с ним фасадов не допускается.
3	Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	1) Фасады: а) основные цвета: RAL 9001 (Кремово-белый), RAL 9002 (Светло-серый), RAL 9003 (Сигнальный белый), RAL 9010 (Белый), RAL 7001 (Серебристо-серый), RAL 7005 (Мышино-серый), RAL 7016 (Антрацитово-серый), RAL 7024 (Графитовый серый), RAL 7043 (Транспортный серый В), RAL 3005 (Винно-красный), RAL 2008 (Ярко-красно-оранжевый). б) дополнительные цвета: RAL 9016 (Транспортный белый), RAL 9018 (Папирусно-белый), RAL 7009 (Зелено-серый), RAL 7021 (Черно-серый), RAL 9004 (Сигнальный черный), RAL 5008 (Серо-синий), RAL 7024 (Графитовый серый), RAL 5002 (Ультрамарин), RAL 5007 (Бриллиантово-синий), RAL 3033 (Перламутрово-розовый), RAL 2010 (Сигнальный оранжевый), RAL 1004 (Золотисто-желтый), RAL 1026 (Люминесцентно-желтый), RAL 6018 (Желто-зеленый). 2) Применение дополнительных цветов допустимо в количестве не более 10% от общей (суммарной) площади фасадов. 3) Применение дополнительных цветов для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования - образование и просвещение (код - 3.5) допускается до 50% от общей (суммарной) площади фасадов. 4) Применение дополнительных цветов рекомендуется использовать исключительно для облицовки или покраски цоколя.
4	Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющий архитектурный облик объектов капитального строительства	1) Фасады: определяется с учетом функционального назначения и архитектурно-стилистической особенности объекта капитального строительства (фасадная штукатурка, натуральный камень или облицовочная плитка, облицовочный кирпич, вентилируемые фасады, стеклянные фасады, окрашенные поверхности).
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях	1) При отделке фасада запрещается использовать сайдинг. 2) На главных (лицевых) фасадах зданий, строений, сооружений запрещается размещение почтовых ящиков, кабельных линий, пристенных электрощитов.

	<p>объектов капитального строительства</p>	<p>3) Размещение антенн, часов и банкоматов запрещается на главных (лицевых) и боковых фасадах зданий, строений, сооружений. В случае необходимости размещения такого инженерного оборудования на объекте капитального строительства – допускается его установка со стороны дворовых пространств таким образом, чтобы со стороны главных (лицевых) и боковых фасадов его не было видно.</p> <p>4) Разводку кабельных линий необходимо делать внутри зданий, строений, сооружений, без затрагивания их фасадных и кровельных решений.</p> <p>5) Почтовые ящики необходимо размещать внутри здания, строения, сооружения.</p> <p>6) В случае размещения почтового ящика на ограждающей конструкции земельного участка, калитке или дверном полотне, со стороны улицы любой категории допускается размещать исключительно прорезь для корреспонденции.</p> <p>7) При необходимости размещения почтового ящика на фасаде объекта капитального строительства, такой объект должен размещаться с соблюдением вертикальных и горизонтальных осей симметрии по отношению к решениям фасада.</p> <p>8) Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, в том числе вентиляционные трубопроводы, должны размещаться в светопрозрачных коробах, с соблюдением вертикальных и горизонтальных осей симметрии по отношению к решениям фасада и друг к другу.</p> <p>9) Водосточные трубы должны заканчиваться на высоте более 0,1 метра от уровня земли.</p> <p>10) Для организации сбора воды с плоской кровли рекомендуется проектировать водосточные трубы внутри здания.</p>
6	<p>Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства</p>	<p>1) Для каждого объекта капитального строительства наружное архитектурное освещение (подсветку фасадов) следует подбирать с соблюдением требований свода правил СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение» индивидуально с учетом функционального назначения и архитектурного стиля здания.</p> <p>2) Характеристики элементов освещения:</p> <p>а) цветовая температура (3500–4500 К) - нейтральное освещение, приближенное дневному;</p> <p>б) яркость фасадов зданий, сооружений, монументов и элементов ландшафтной архитектуры в зависимости от их значимости, места расположения и преобладающих условий их зрительного восприятия в городе следует принимать по таблице 7.23. свода правил СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение».</p> <p>3) Рекомендации к подбору элементов освещения для подсветки объектов капитального строительства:</p> <p>а) для подсветки снизу: Линейные светодиодные прожекторы с углом раскрытия от 15° до 30°.</p> <p>б) для подсветки верхней части здания: «Заливающие» прожектора.</p> <p>в) для колонн, портиков, барельефов: вертикально направленный свет (двунаправленные прожекторы).</p> <p>г) для подчеркивания деталей фасада - фризов, проёмов, балконов, а также для зонального освещения - Линейные светильники.</p> <p>д) для локальной подсветки, выделения отдельных элементов фасада - колонн, балюстрад, рустов, цоколя: точечные светильники.</p>

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Каталог координат поворотных точек

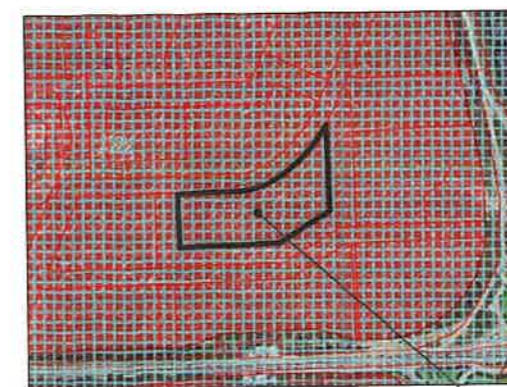
№	X	Y
1	4975957.830	5189597.370
2	4975951.550	5189593.770
3	4975938.760	5189585.290
4	4975926.550	5189576.010
5	4975914.960	5189565.960
6	4975904.040	5189555.180
7	4975893.840	5189543.710
8	4975884.580	5189531.620
9	4975876.660	5189518.520
10	4975870.270	5189504.610
11	4975865.500	5189490.070
12	4975862.400	5189475.080
13	4975861.020	5189459.830
14	4975858.170	5189374.380
15	4975778.210	5189377.010
16	4975783.200	5189526.320
17	4975830.110	5189601.640
18	4975957.830	5189597.370

Условные обозначения	
	Граница участка
	Обозначение поворотных точек
	Красная линия и ее направление
	Место допустимого размещения застройки (границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства)
	Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Симферополь, шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь, третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (Приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь" от 09.09.2024 № 812-П)
	Третья и пятая подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории (согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым)
	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь", шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Единый государственный реестр недвижимости)
	Иные зоны (согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым)
	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

Ситуационный план



Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории



Земельный участок полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территории

Фрагмент карты градостроительного зонирования



Расположение земельного участка

Примечание:
1. Проектирование вести в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Санитарно-защитные зоны определить в соответствии с СанПиНом 2.2.1./2.1.1.1200-03;
2. Место допустимого размещения застройки дано с учетом предполагаемого выноса инженерных сетей, попадающих в зону строительства (при наличии);
3. При проектировании и строительстве учесть охраняемые зоны инженерных сетей (при наличии).

Муниципальное казенное учреждение Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополя Республики Крым	
Начальник департамента архитектуры и градостроительства	Король М.А.
Начальник отдела архитектуры городской среды	Абдурашидов А.Р.
90:22:010201:29354 ООО "КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ"	М 1 : 2000

1 проширо, пронумеровано и скреплено печатью

24 08 2025 г. 24 08 2025 листов

Начальник МКУ Департамент архитектуры
и градостроительства, Администрации города
Симферополя Республики Крым



М.А. Король

« 15.01.2025 » года

