



ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
Адміністрації міста Ялта
Республіки Крим

ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-
СТВА
Администрации города Ялта
Республики Крым

МИМАРДЖЫЛЫКЪ ВЕ ШЕЭР
КЪУРУДЖЫЛЫКЪ ИДАРЕСИ
Къырым Джумхуриетининъ
Ялта шеэр Идареси

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ R U 9 1 2 1 0 0 0 0 2 0 2 2 0 0 9 3

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

Заявления ООО «Специализированный застройщик «Форвард групп» ИНН 9103095265
ОГРН 1209100016685 от 14.03.2022 № 01.1-18/96

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Республика Крым

(субъект Российской Федерации)

Муниципальное образование городской округ Ялта

(муниципальный район или городской округ)

Республика Крым, г Ялта, пгт Массандра, в районе шоссе Южнобережное, между троллейбусными остановками «пл Дружба и Винзавод»

(поселение и адрес)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) харак- терной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	4922644,46	5195275,84
2	4922649,07	5195278,55
3	4922657,36	5195282,4
4	4922617,79	5195355,03
5	4922615,72	5195353,83
6	4922599,9	5195345,97
7	4922576,01	5195344,72
8	4922569,93	5195347,33
9	4922563,06	5195359,15
10	4922561,84	5195371,67
11	4922561,84	5195374,19
12	4922566,45	5195388,53
13	4922567,67	5195391,75
14	4922563,84	5195393,49
15	4922558,45	5195396,09
16	4922551,15	5195399,49
17	4922544,12	5195395,98
18	4922537,3	5195386,72
19	4922531,93	5195379,42
20	4922533,86	5195377,62
21	4922535,23	5195376,53

22	4922532,62	5195367,93
23	4922527,93	5195361,73
24	4922530,2	5195360,08
25	4922528,6	5195357,11
26	4922526,42	5195355,89
27	4922518,26	5195352,68
28	4922513,5	5195349,99
29	4922508,53	5195344
30	4922499,62	5195340,12
31	4922496,52	5195347,35
32	4922494,57	5195356,56
33	4922493,37	5195360,31
34	4922488,93	5195367,78
35	4922489,44	5195371,25
36	4922475,43	5195383,16
37	4922461,68	5195364,59
38	4922454,57	5195355,45
39	4922432,23	5195334,74
40	4922403,73	5195335,06
41	4922403,71	5195330,48
42	4922404,24	5195316,25
43	4922389,32	5195309,27
44	4922349,13	5195305,81
45	4922336,84	5195315,82
46	4922336,77	5195324,19
47	4922324,62	5195321,76
48	4922330,83	5195302,62
49	4922305,55	5195302,33
50	4922299,94	5195304,75
51	4922297,48	5195294,52
52	4922323,95	5195282,2
53	4922342,64	5195276,97
54	4922358,35	5195275,58
55	4922400,78	5195277,9
56	4922443,66	5195279,51
57	4922478,78	5195280,62
58	4922500,6	5195280,09
59	4922538,46	5195274,98
60	4922560,99	5195270,51
61	4922593,1	5195262,49
62	4922610,52	5195257,07
63	4922634,43	5195248,62

Кадастровый номер земельного участка:

90:25:060101:487

Площадь земельного участка

23 000 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

В границах земельного участка 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
1	2	3
-	-	-

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:

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении, которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовил:

Савельев Анатолий Сергеевич, заместитель Начальника Департамента – начальник управления градостроительства **ДАГ**

(ф.и.о., должность, полномочного лица, наименование органа)

М.П.

(при наличии)

/ **А.С. Савельев** /

(расшифровка подписи)

Градостроительный план утвердил:

Мышинский Максим Игоревич, начальник Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Ялта Республики Крым

(ф.и.о., должность, полномочного лица, наименование органа)

М.П.

(при наличии)

/ **М.И. Мышинский** /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи:

Срок действия градостроительного плана – 3 года

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработаны на топографической основе в масштабе 1: 1000, выполненной:

Чертеж(и) градостроительного плана разработан(ы):

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Ялта

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 расположен в зоне многоэтажной жилой застройки ТЗ-04-137.

Установлен градостроительный регламент.

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 85 сессии Ялтинского городского совета первого созыва от 19.07.2019 №16 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым» (с изменениями, утвержденными решениями 40 сессии Ялтинского городского совета второго созыва от 10.03.2021)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

- Многоэтажная жилая застройка, собственность № 90:25:060101:487-91/018/2021-3 от 21.05.2021

основные виды использования земельного участка:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5. (п2))
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6. (п2))
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Образование и просвещение (3.5)
- Культурное развитие (3.6)
- Общественное управление (3.8)
- Туристическое обслуживание (5.2.1 (п1))
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

условно-разрешенные виды использования земельного участка:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1 (п2))
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Религиозное использование (3.7)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Деловое управление (4.1)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)
- Историко-культурная деятельность (9.3)

вспомогательные виды использования земельного участка:

- Служебные гаражи (4.9)

2.1 (п.2) Для индивидуального жилищного строительства

		<p><u>Минимальный:</u> 500 кв.м <u>Максимальный:</u> 2000 кв.м</p>	<p><u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м* <u>Минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям:***</u> - до основного строения – 3 м;** - постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - других построек (сарай, баня, автостоянка и др.) – 3 м; - стволов высокорослых деревьев – 4 м; - стволов среднерослых деревьев – 2 м; - кустарников – 1 м.</p>	<p><u>Максимальное количество надземных этажей:</u> 3 этажа, включая мансардный; <u>Максимальная высота:</u> 12 м; <u>Максимальная этажность вспомогательных строений:</u> 2 этажа; <u>Максимальная высота вспомогательных строений:</u> 9 м;</p>	40		Прим. ****
--	--	--	---	---	----	--	---------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

** В условиях, когда земельный участок шириной меньше 12 м, допускается сокращать отступ от границ со смежным земельным участком до жилого дома, при согласовании с соседними землепользователями, - до 1 м

*** Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – по СП 42.13330.2016;

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

		<p><u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений</p>	<p><u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м* <u>Минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям: до основного строения – 3 м;</u> постройки для содержания скота и птицы – 4 м; других построек (сарай, баня, автостоянка и др.) – 3 м;</p>	<p><u>Максимальное количество надземных этажей:</u> 4 этажа, включая мансардный;</p>	40		Прим. **
--	--	---	---	--	----	--	-------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – по СП 42.13330.2016;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (Таблица 11.8);

2.5 (п2) Среднеэтажная жилая застройка

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>проездов:</u> не менее 3 м*	<u>Максимальное количество этажей – не выше</u> 6 надземных этажей	40	-	Прим. ***
---	---	---	---	--	----	---	--------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;
 ** Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе;
 *** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8;
 - Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (Таблица 11.8);

2.6 (п1) Многоэтажная жилая застройка

-	-	<u>Минимальный:</u> 10000 кв. м (квартал), 5000 кв.м (отдельно стоящий дом) <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	<u>Максимальное количество этажей – не выше</u> 20 надземных этажей	40	-	
---	---	---	--	---	----	---	--

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;
 - Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе;
 Котн – не более 0,4; не более 0,6 в усл. реконстр.
 Кисп – 1,2; 1,6 в усл. реконстр.
 Км/м – не менее 0,35; не менее 0,2 в усл. реконстр.
 Коз – не менее 25%; не менее 20% в усл. реконстр.
 Кдет.пл – не менее 4,5%; не менее 1% в усл. реконстр.
 Квзр.пл - не менее 4,5%; не менее 1% в усл. реконстр.

2.7.1. Хранение автотранспорта

-	-	<u>Минимальный:</u> 18 кв. м <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	<u>Максимальное количество этажей-</u> 2 этажа	Без ограничений	-	Прим.**
---	---	--	--	--	------------------------	---	---------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.
 ** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению;

3.1 Коммунальное обслуживание

-	-	<u>Минимальный:</u> * <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;** <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м**	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	Без ограничений	-	Прим.***
---	---	---	--	---	------------------------	---	-----------------

* Для котельных – 50 кв.м; Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению; Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м; Для автостоянок не подлежит установлению; Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг – 400 кв.м; Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению; Для тепловых пунктов – не подлежит установлению; Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;

** В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

*** Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

3.2 Социальное обслуживание

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80	-	Прим.**
---	---	---	--	---	-----------	---	----------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

3.3 Бытовое обслуживание

-	-	<u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение Д) <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	100	-	Прим.**
---	---	--	--	---	------------	---	----------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 3,0;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80	-	Прим.**
---	---	---	--	---	-----------	---	----------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 113.13330;

3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание

		<p><u>Минимальный:</u> **</p> <p><u>Максимальный:</u> Без ограничений</p>	<p><u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*</p>	<p>Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей</p>	80		<p>Прим. ***</p>
--	--	---	--	--	----	--	-----------------------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

** Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности: до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку; свыше 50 до 100 коек – 160 кв.м. на 1 койку; свыше 100 до 200 коек – 110 кв. м. на 1 койку; свыше 200 до 300 коек – 80 кв.м. на 1 койку; свыше 300 до 500 коек – 60 кв.м. на 1 койку; свыше 500 – 60 кв.м. на 1 койку

Долговременное лечение, при мощности: до 50 коек – 360 кв.м на 1 койку; свыше 50 до 100 коек – 310 кв.м. на 1 койку; свыше 100 до 200 коек – 260 кв.м. на 1 койку; свыше 200 до 300 коек – 210 кв.м. на 1 койку; свыше 300 до 500 коек – 180 кв.м. на 1 койку; свыше 500 – 150 кв.м. на 1 койку;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 113.13330;

3.5. Образование и просвещение

		<p><u>Минимальный:</u> ****</p> <p><u>Максимальный:</u> Без ограничений</p>	<p><u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений:</u> СП 42.13330.2016;* <u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 10 м;** <u>от красной линии проездов:</u> не менее 5 м***</p>	<p><u>Максимальное количество этажей – 6 этажей</u></p>	80		<p>Прим. ****</p>
--	--	---	--	---	----	--	------------------------------

* При осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций;

** при осуществлении нового строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования;

*** В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц (для учреждений среднего и высшего профессионального образования);

**** Дошкольные образовательные организации: на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место;

Общеобразовательные организации: на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место; от 400 до 500 – 65 кв.м/место; от 500 до 600 – 55 кв.м/место; от 600 до 800 – 45 кв.м/место; от 800 до 1100 – 36 кв.м/место; от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место; от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место; свыше 2000 – 16 кв.м/место

Для образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:

Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося; от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося; от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;

**** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

3.6. Культурное развитие						
Прим. **	-	80	Максимальное количество этажей – 20 налеземых этажей	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м; * проездов: от красной линии не менее 3 м *	Минимальный: 42.13330.2016 по СП (приложение Д) Максимальный: Без ограничений	* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц; ** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4; - Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);
3.7. Рекреационное использование						
Прим. **	-	80	Максимальная высота – 20 метров	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м; * проездов: от красной линии не менее 3 м *	Минимальный: Без ограничений Максимальный: Без ограничений	* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц; ** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4; - Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);
3.8. Общественное управление						
Прим. **	-	80	Максимальное количество этажей – 20 налеземых этажей	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м; * проездов: от красной линии не менее 3 м *	Минимальный: Без ограничений Максимальный: Без ограничений	* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц; ** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4; - Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание						
Прим. **	-	80	-	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м; * проездов: от красной линии не менее 3 м *	Минимальный: Без ограничений Максимальный: Без ограничений	* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц; ** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4; - Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.1 Деловое управление

-	-	<u>Минимальный:</u> 1000 кв.м <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	70	-	Прим. **
---	---	---	--	---	----	---	-------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.3 Рынки

-	-	<u>Минимальный:</u> 14 кв.м** <u>Максимальный:</u> 2800 кв.м	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80	-	Прим. ***
---	---	---	--	---	----	---	--------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** На 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м.;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.4 Магазины

-	-	<u>Минимальный:</u> ** <u>Максимальный:</u> 0,52 га	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80	-	Прим. ***
---	---	--	--	---	----	---	--------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади; свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – СП 42.13330.2016;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.6. Общественное питание

-	-	<u>Минимальный:</u> ** <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	70	-	Прим. ***
---	---	--	--	---	----	---	--------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** до 50 мест – 0,15 га; свыше 50 мест, но до 100 мест – 0,25 га; свыше 100 мест – по СП 42.13330.2016;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – СП 42.13330.2016;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.7. Гостиничное обслуживание

		<u>Минимальный:</u> ** <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80		Прим. ***
--	--	--	--	---	----	--	---------------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** 50 м.кв. на одно место размещения;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

4.9. Служебные гаражи

		<u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение И) <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	в соответствии с СП 42.13330.2016 16		Прим. **
--	--	--	--	---	--	--	--------------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – СП 42.13330.2016;

4.9.1. Объекты дорожного сервиса

		<u>Минимальный:</u> ** <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	60		Прим. ***
--	--	--	--	---	----	--	---------------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Для АЗС минимальный размер: на 2 колонки – 0,1 га; на 5 колонок – 0,2 га; Для СТО минимальный размер: на 5 технологических постов – 0,5 га; В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;

*** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – СП 42.13330.2016;

- Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданиях;

- Максимальный количество колонок на АЗС - 5 Максимальный технологических постов для СТО – 5;

5.1. Спорт

		<u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение Д) <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80		Прим. **
--	--	--	--	---	----	--	--------------------

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;

** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;

- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);

5.2.1 (п1) Туристическое обслуживание							
-	-	<u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение Д) <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ</u> от красной линии улиц до зданий, стро- ений, сооружений при осуществлении <u>строительства:</u> не менее 5 м;* от красной линии <u>проездов:</u> не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 20 надземных этажей	80	-	Прим. **

* В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц;
** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4;
- Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж);
- Максимальная вместимость здания туристического обслуживания 1000 мест;

8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Минимальный отступ</u> от красной линии улиц до зданий, стро- ений, сооружений при осуществлении <u>строительства:</u> не менее 5 м;* от красной линии <u>проездов:</u> не менее 3 м*	<u>Предельная высота –</u> 20 м	Без огра- ничений	-	Прим.**
---	---	---	---	---	------------------------------------	---	---------

* В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах су- ществующей площади застройки;
** Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению;

9.3. Историко-культурная деятельность

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	-	-	Без огра- ничений	-	Прим.*
---	---	---	---	---	------------------------------------	---	--------

* Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению;

12.0. Земельные участки (территории) общего пользования

-	-	<u>Размеры</u> <u>земельных</u> <u>участков:</u> не нормируются	<u>Минимальный отступ</u> от границ земельного участка- Без ограничений	Без ограничений	Без огра- ничений	-	Прим.*
---	---	---	---	------------------------	------------------------------------	---	--------

* Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению;

Примечания:

- Максимальные проценты застройки приняты в соответствии с максимальными коэффициентами застройки, указанными в Статье 61 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым.

						ору- же- ний	отно- шение сум- мар- ной пло- щади зе- мель- ного участ- ка, кото- рая может быть за- стро- ена, ко всей пло- щади зе- мель- ного участ- ка		допу- сти- мого раз- меще- ния зда- ний, строе- ний, со- ору- же- ний, за пре- де- лами кото- рых запре- щено стро- итель- ство зда- ний, стро- е- ний, со- ору- же- ний	
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, Не имеется,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: Не имеется

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

№ Не имеется, Не имеется,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
регистрационный номер в реестре Не имеется от Не имеется
(дата)

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 особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым - 90.25.2.91 (Закон Республики Крым об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории от 7 июля 2017 №409-зрк/2017, статья 32 Правил землепользования и застройки МО ГО Ялта «Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым (ЗОУИТ № 90.25.2.91.), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 23000 кв.м;

1. На территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, имеющей особую историко-культурную, экологическую и рекреационную ценность, Постановлением Совета министров Республики Крым от 8 ноября 2017 г. № 582 «О создании зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории» создана зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории (ЗОУИТ № 90.25.2.91.).

2. Размещение объектов капитального строительства в архитектурно-планировочных зонах, установленных на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, осуществляется в соответствии с требованиями Правил, с учетом особенностей, установленных этой статьёй.

3. В границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (ЗОУИТ № 90.25.2.91.) согласованию с Советом министров Республики Крым или уполномоченным им исполнительным органом государственной власти Республики Крым подлежат:

3.1. Проекты документов территориального планирования, а также проекты, предусматривающие изменения указанных документов;

3.2. Проекты правил землепользования и застройки, а также проекты, предусматривающие изменения правил землепользования и застройки, за исключением случаев изменения правил землепользования, установленных частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3.3. Проекты документации по планировке территории;

3.4. Проекты решений о комплексном развитии территории.

4. Указанные в части 3 настоящей статьи проекты направляются Администрацией города Ялта Республики Крым в Министерство строительства Республики Крым ценным письмом с описанием вложения или сдаются нарочно. В случае, если в течение 30 дней с момента направления указанных проектов на согласование в адрес администрации города не поступили письменные замечания с указаниями на необходимость приведения проектов документов в соответствие с требованиями действующего законодательства, то такой проект считается согласованным и может быть принят уполномоченным органом местного самоуправления.

5. Особенности градостроительной деятельности, установленные настоящей статьей, действуют до окончания, установленного Федеральным конституционным законом от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» срока действия особенностей регулирования.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ ПС Массандра ф.23 ТПС 23 - 90.25.2.428, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 2611 кв.м;

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Таким образом, в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого и общественного назначения возможно после получения технических условий на вынос сетей за пределы застраиваемой территории и осуществления мероприятий по их выносу.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ ТП 540 ТП 211 - 90.25.2.423, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 1550 кв.м;

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Таким образом, в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого и общественного назначения возможно после получения технических условий на вынос сетей за пределы застраиваемой территории и осуществления мероприятий по их выносу.

Земельный участок частично расположен в границах санитарного разрыва (санитарной полосы отчуждения) (Решение 85 сессии Ялтинского городского совета первого созыва от 19.07.2019 №16 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым») площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 20835 кв.м;

Ограничения установлены ст. 62 главы 11 тома 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым. В соответствии со ст. 62, пункт 2.1. Условия использования и содержания территорий. На территории жилой застройки, существующей в санитарных разрывах и санитарно-защитных зонах, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Таким образом, в границах санитарного разрыва (санитарной полосы отчуждения) рассматриваемой территории, допускается строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого и общественного назначения с применением методов защиты населения от шумового воздействия.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) информация о границах зоны с особыми условиями территории отсутствует.

Примечание. В случае отсутствия технических условий, или согласований на вынос сетей инженерно-технического обеспечения, размещение объектов капитального строительства в границах охранных зон и зонах, ограничивающих расстояния до фундаментов зданий и сооружений, не допускается.

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
90.25.2.91 Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым	-	-	-
90.25.2.428 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ ПС Массандра ф.23 ТПС 23	-	-	-
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10КВ ТП 540 ТП 211	-	-	-
Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	-	-

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

Информация отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

ГУП РК «Водоканал ЮБК».

Согласно письму ГУП РК «Водоканал ЮБК» от 11.02.2022 № 709/2.9.2./Исх-22 технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения не выдавались.

ГУП РК «Крымэнерго»

Технические условия на присоединение к электрическим сетям

№460/015-2527-21 от 14.08.2021.

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств: 1170,0кВ

Технические условия на вынос (реконструкцию) сетей, находящихся
в хозяйственном ведении ГУП РК «Крымэнерго»

№460/097-21-УВ от 04.08.2021

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

Решение 8-ой сессии Ялтинского городского совета Республики Крым 2-го созыва 26.12.2019, № 6 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым».

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	-	-

Прошито и пронумеровано

21 (двадцать один) листов

Департамент архитектуры и градостроительства
Администрации города Ялта Республики Крым

