



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КЕРЧИ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Управление градостроительства, архитектуры и рекламы  
ул. Кирова, 17, г. Керчь,  
Республика Крым, Российская Федерация 298300  
тел. 66799, e-mail: ugar\_kerch@mail.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 3 5 7 1 5 0 0 0 - 0 8 1 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявления от 25.02.2022 года № 29/13/2-01, департамента имущественных и земельных  
отношений Администрации города Керчи Республики Крым.

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и  
наименования заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Республика Крым

(субъект Российской Федерации)

городской округ Керчь

(муниципальный район или городской округ)

г. Керчь, в районе ул. Калхозной.

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
n1	5010205.39	5375372.46
n2	5010221.36	5375418.97
n3	5010232.99	5375451.09
n4	5010245.70	5375482.81
n5	5010251.00	5375495.42
n6	5010256.28	5375508.42
n7	5010262.88	5375526.05
n8	5010250.98	5375530.53
n9	5010255.79	5375543.32
n10	5010267.30	5375538.99
n11	5010276.33	5375567.78
n12	5010281.23	5375580.97



н13	5010316.93	5375677.08
н14	5010321.85	5375690.21
н15	5010114.31	5375611.63
н16	5010066.75	5375443.18
н17	5010095.78	5375429.30
н1	5010205.39	5375372.46

Кадастровый номер земельного участка (при наличии): 90:19:010104:2499

Площадь земельного участка: 41449 (м²)

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 соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):

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 утвержден 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 подготовлен:

*Начальник управления градостроительства, архитектуры и рекламы Администрации города Керчи Республики Крым Михалевская Н.А.*

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)



*09.10.21*  
(дата)

*[Handwritten signature]*  
(подпись)

*Н.А. Михалевская*  
(расшифровка подписи)



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:

Установлен градостроительный регламент.

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).

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:

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, утвержденные Решением 108 сессии Керченского Городского Совета 1 созыва от 31.01.2019 г. № 1550-1/19.

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением предоставления участка для государственных или муниципальных нужд))

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, основные виды разрешенного использования земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
2. Блокированная жилая застройка (2.3);
3. Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
4. Коммунальное обслуживание (3.1);
5. Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
6. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
7. Социальное обслуживание (3.2);
8. Дома социального обслуживания (3.2.1);
9. Оказание социальной помощи населению (3.2.2);
10. Оказание услуг связи (3.2.3);
11. Общежития (3.2.4);
12. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
13. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
14. Культурное развитие (3.6);
15. Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
16. Парки культуры и отдыха (3.6.2);
17. Спорт (5.1);
18. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях (5.1.2);
19. Площадки для занятий спортом (5.1.3);
20. Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
21. Обеспечение общественного правопорядка (8.3);
22. Автомобильный транспорт (7.2);



- 23. Размещение автомобильных дорог (7.2.1);
- 24. Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
- 25. Службы транспорта общего пользования (7.2.3);
- 26. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- 27. Банковская и страховая деятельность (4.5);

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- 1. Обслуживание жилой застройки (2.7);
- 2. Хранение автотранспорта (2.7.1);
- 3. Бытовое обслуживание (3.3);
- 4. Религиозное использование (3.7);
- 5. Осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- 6. Религиозное учреждение и образование (3.7.2);
- 7. Общественные учреждения (3.8);
- 8. Государственное учреждение (3.8.1);
- 9. Представительская деятельность (3.8.2);
- 10. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- 11. Деловое учреждение (4.1);
- 12. Магазины (4.4);
- 13. Общественное питание (4.6);
- 14. Гостиничное обслуживание (4.7);
- 15. Объекты дорожного сервиса (4.9.1);

Вспомогательные виды использования земельного участка:

- 1. Площадки для отдыха детей (-);
- 2. Площадки для отдыха взрослых (-);
- 3. Площадки для занятий физической культурой и массовым спортом (-);
- 4. Площадки для хозяйственных целей (-);
- 5. Площадки для выгула собак (-);
- 6. Автостоянки гостевые (-);
- 7. Автостоянки приобъектные (-);

2.3. Предельные (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:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели



1	2	3	4	5	6	7	8
Дли на, м	Шири на, м	Площ адь, м <sup>2</sup> или га					
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1): - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению; - максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1): – 3 м; - в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улицы – 5 м; - в условиях сложившейся застройки: - допускается размещение жилого дома по красной линии улицы и проездов; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.	Малоэтажная и многокварт рная жи лая за стройка (2.1.1): - 4, включая мисардний, Максимальна я высота зданий, строений и сооружений (от средней отметки уровня земли до наивысшей отметки конструктив ного элемента здания, строения, сооружения (паралеля плоской крыши, конька или фронтон скатной крыши) – 15,0 м.	Малоэтажная многоквартир ная жи лая за стройка (2.1.1): - в условиях сложившейся застройки – 50 %; - на территориях нового освоения – 40 %.	Кэффициент плотности застройки – 0,8. Постановлен ию от 26.11.2020 г. № 729 Совет Министров Республики Крым «О внесении изменений в постановлен ие Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171». Конт - не более 0,3, в условиях реконструкци - не более 0,4 Кисп – 1,2, в условиях реконструкци – 1,6. Км/м - не менее 0,35. Коз - не менее 25 % Кдет. пл. - не менее - 4,5% Квзр.пл. - не менее - 4,5%.			

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	Реквизи ты акты, регулирую	Треб ования к	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
------------------------------------	----------------------------------	---------------------	---	---







									о строитель ство зданий, строений · сооружен ий	
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.  
(наименование объекта (ов) капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
(инвентаризационного или кадастрового плана)

Инвентаризационный или кадастровый номер: не имеется.

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

№ - информация отсутствует  
(наименование объекта (ов) культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)  
(инвентаризационного или кадастрового плана)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

Регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
(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								



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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 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 расположен в зоне охраны археологического культурного слоя 2-й категории, определенной научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 03.02.2010 № 580/0/16-10 «Об утверждении научно-проектной документации о границах и режимах использования зон охраны памятников и исторических артефактов и внесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины».

Режим зоны охраны археологического культурного слоя 2-й категории предусматривает:

- согласование землеустроительной документации соответствующими государственными органами управления в сфере охраны культурного наследия на земельном участке должна преимущественно археологическая экспертиза, выполненная на основании натурного обследования или разведочного шурфования в границах соответствующего земельного участка;

- какие-либо земляные, строительные или мелиоративные работы выполняются только с разрешения соответствующих государственных органов управления в сфере охраны культурного наследия под надзором специалиста-археолога;

- перед началом земляных или строительных работ в границах этой зоны должна быть проведена археологическая экспертиза, выполненная на основании натурного обследования или разведочного шурфования в границах территории, предусмотренными планами размещения строительства за счет заказчика (средства на эти исследования должны быть предусмотрены в проектной документации, которая согласовывается в установленном законом порядке);

- если в следствии проведенной экспертизы в границах территории, предусмотренных планами размещения строительства, будут найдены фрагменты археологических объектов, до начала строительства на этих участках необходимо провести археологические исследования (раскопки).

Новое строительство, земляные, хозяйственные и прочие работы на указанном земельном участке запрещается без проведения предварительных археологических работ. В случае обнаружения объектов культурного наследия на данном земельном участке требуется разработка обязательного раздела проектной документации об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, который в свою очередь должен пройти государственную историко-культурную экспертизу для определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. До начала строительства необходимо обратиться в Министерство культуры Республики Крым.



Согласно сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории - 500-метровой водоохранной зоне Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь (Реестровый номер - 90:19-6.327). Использование земельного участка регламентируется Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ст. 65 ФЗ 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации» п. 15: В границах водоохранной запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение клонированных скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство, реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе бат (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации недрных горных отводов и (или) геологических отводов на основании утверждения технического проекта в соответствии со ст. 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах».

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории ГП-9 Генерального плана муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым утвержденного решением внеочередной 100 сессии Керченского городского совета Республики Крым 1 созыва от 11.10.2018 г. № 1465-1/18 земельный участок расположен в зоне III-1 (район условно благоприятный для строительства с сейсмичностью до 9 баллов, с уклоном рельефа от 5 до 15 градусов, в которых отсутствует ЭПЗ).

Согласно сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории - на территории объекта культурного наследия ГБУ РК «Восточный Крымский историко-культурный музей-заповедник» (Комплекс сооружений Керченских крепостей), (Реестровый номер: 90:19-6.45). Использование земельного участка регламентируется пунктом 1 статьи 4 Законом Республики Крым от 07.07.2017 № 40-ЗРК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории».

Правовой режим зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (далее - АПЗ) действует до утверждения Правил землепользования и застройки, действующий день на территории муниципального образования городской округ Керчь решением 108 сессии Керченского городского совета 1 созыва от 31.01.2019 № 1550-1/19 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым. Таким образом, в связи с утверждением Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, правовой режим АПЗ, установленный статьей 4 Закона № 409-ЗРК/2017 на территории города Керчь Республики Крым не действует.



Охранная зона сетей электроснабжения. Использование земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

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 системы координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Согласно сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории - 500-метровой водоохранной зоне Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь (Реестровый номер - 90:19-6.327).	-	-	-
Согласно сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории - на территории объекта культурного наследия ГБУ РК «Восточно-Крымский историко-культурный музей-заповедник» (Комплекс сооружений Керченской крепости), (Реестровый номер: 90:19-6.45).	-	-	-

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
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок, номер квартала: 90:19:010104.



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:

водопроводные сети ГУП РК «Вода Крыма»: -;

электрические сети ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО»: -;

газовые сети ГУП РК «КРЫМГАЗСЕТЬ»: -;

теплосети ГУП РК «КРЫМТЕПЛОКОММУНЭНЕРГО»: -;

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории Решение Керченского городского совета от 26.03.2015 г. № 262-1/15 «Об утверждении Программы благоустройства территории муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым».

11. Информация о красных линиях: информация отсутствует.

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



