



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 3 5 7 2 9 0 0 0 7 - 0 1 . 2 . 1 0 . 0 1 2 1 4

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:**

Заявления ООО «ЯлтаЖилСтрой», ИНН 9103000182 ОГРН 1149102002917 от 11.03.2021  
№ 01.1-18/88

(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, ул Таврическая, д 14**

(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	4919852,23	5193039,42
2	4919832,94	5193033,10
3	4919821,04	5193026,79
4	4919799,27	5193006,28
5	4919795,16	5193002,49
6	4919788,38	5192996,25
7	4919783,25	5192991,90
8	4919785,57	5192985,01
9	4919790,87	5192978,71
10	4919793,10	5192971,40
11	4919802,83	5192956,18
12	4919805,87	5192951,92
13	4919808,19	5192948,05
14	4919809,45	5192942,27
15	4919811,78	5192926,19
16	4919811,15	5192919,54
17	4919836,55	5192924,75
18	4919851,63	5192927,61
19	4919862,80	5192932,15
20	4919868,98	5192936,87
21	4919883,23	5192946,12





**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 многофункциональной застройки ТЗ-05/1-281.  
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»

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

- Туристическое обслуживание, договор уступки земельного участка от01.01.2021

**основные виды использования земельного участка:**

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Социальное обслуживание (3.2)
- 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)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлекательные мероприятия (4.8.1)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Спорт (5.1)
- Туристическое обслуживание (5.2.1 (п1)
- Автомобильный транспорт (7.2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

- Автомобильный транспорт (7.2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**условно-разрешенные виды использования земельного участка:**

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Склады (6.9)
- Внеуличный транспорт (7.6)

**вспомогательные виды использования земельного участка:**

- Служебные гаражи (4.9)
- Природно-познавательный туризм (5.2)

**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:**

Примечание - в соответствии с п. 6.2.2. Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных Постановлением Совета министров Республики Крым от 26 ноября 2020 г. № 729:

До приведения градостроительных регламентов правил землепользования и застройки муниципальных образований Республики Крым в соответствие с положениями региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым при заполнении раздела 2.3 градостроительного плана земельного участка в обязательном порядке указываются предельные значения расчетных показателей, содержащиеся в Части I настоящих нормативов, в графе 8 «Иные показатели»:

- Котн - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории
- Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории;
- Км/м - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания;
- 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.

В случае если требования, установленные градостроительным регламентом правил землепользования и застройки муниципальных образований Республики Крым противоречат требованиям настоящих нормативов градостроительного проектирования в соответствующей области применения, допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке может определяться на основании требований, установленных настоящими нормативами градостроительного проектирования и указанных в графе 8 «Иные показатели» раздела 2.3 градостроительного плана земельного участка.

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
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>2.7.1. Хранение автотранспорта</b>							
-	-	<p><u>Минимальный:</u> 18 кв. м</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;*</p> <p><u>от красной линии проездов:</u> не менее 3 м*</p>	<p><u>Максимальное количество этажей-</u> 2 этажа</p>	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;							
<b>3.1 Коммунальное обслуживание</b>							
-	-	Минимальный: * Максимальный: Без ограничений	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м;** от красной линии проездов: не менее 3 м**	Максимальное количество этажей – 8 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);							
<b>3.2 Социальное обслуживание</b>							
-	-	Минимальный: Без ограничений Максимальный: Без ограничений	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м;* от красной линии проездов: не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 8 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);							
<b>3.3 Бытовое обслуживание</b>							
-	-	Минимальный: по СП 42.13330.2016 (приложение Д) Максимальный: Без ограничений	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м;* от красной линии проездов: не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 8 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);							
<b>3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>							
-	-	Минимальный: Без ограничений Максимальный: Без ограничений	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства: не менее 5 м;* от красной линии проездов: не менее 3 м*	Максимальное количество этажей – 8 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 – 8 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- СП 42.13330.2016;*</u> <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>Максимальное количество этажей – 6 этажей</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 - 48 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

-	-	<p><u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение Д) <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 – 8 надземных этажей</p>	80	-	<p>Прим. **</p>
---	---	--	--	--	----	---	---------------------



\* 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. Религиозное использование

-	-	<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*	<u>Максимальная высота-</u> 20 метров	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);

### 3.8. Общественное управление

-	-	<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 – 8 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);

### 3.9. Обеспечение научной деятельности

-	-	<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*	<u>Максимальное количество этажей-</u> 8 этажей; <u>Предельная высота-</u> 30 метров	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);

### 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 – 8 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);



**4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))**

-	-	<u>Минимальный:</u> <b>14 кв.м**</b> <u>Максимальный:</u> <b>2800 кв.м</b>	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> <b>не менее 5 м;* от красной линии проездов:</b> <b>не менее 3 м*</b>	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	80	-	<b>Прим.***</b>
---	---	---	--	--	----	---	-----------------

\* 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);

**4.3 Рынки**

-	-	<u>Минимальный:</u> <b>14 кв.м**</b> <u>Максимальный:</u> <b>2800 кв.м</b>	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> <b>не менее 5 м;* от красной линии проездов:</b> <b>не менее 3 м*</b>	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	80	-	<b>Прим.***</b>
---	---	---	--	--	----	---	-----------------

\* 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> <b>**</b> <u>Максимальный:</u> <b>0,52 га</b>	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> <b>не менее 5 м;* от красной линии проездов:</b> <b>не менее 3 м*</b>	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	80	-	<b>Прим.***</b>
---	---	--	--	--	----	---	-----------------

\* 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);

**4.5. Банковская и страховая деятельность**

-	-	<u>Минимальный:</u> <b>1000 кв.м</b> <u>Максимальный:</u> <b>Без ограничений</b>	<u>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:</u> <b>не менее 5 м;* от красной линии проездов:</b> <b>не менее 3 м*</b>	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	80	-	<b>Прим.**</b>
---	---	---	--	--	----	---	----------------

\* 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);

#### 4.6. 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 – 8 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 – 8 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);

#### 4.8.2. Проведение азартных игр

-	-	<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 – 8 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);

#### 4.9. Служебные гаражи

-	-	<u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение II) <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 – 8 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*	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	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;  
 Максимальное количество колонок на АЗС - 5 Максимальный технологических постов для СТО – 5;

#### 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность

-	-	<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*	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	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);

#### 5.1. 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*	<b>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</b>	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. Природно-познавательный туризм

-	-	<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	-	<u>Предельное количество этажей – 1 этаж</u>	Без ограничений	-	-
---	---	---	---	--	-----------------	---	---

Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж).

5.2.1 (п1) Туристическое обслуживание

-	-	<p><u>Минимальный:</u> по СП 42.13330.2016 (приложение Д) <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 – 8 надземных этажей</p>	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;

- не более 0,8;

Сисп – 2,0; 2,4 в усл. реконстр.

См/м – не менее 0,35;

Соз – не менее 25%;

Сдет.пл – не менее 4,5%; не менее 1% в усл. реконстр

Свзр.пл - не менее 4,5%; не менее 1% в усл. реконстр

Котн

6.9. Склады

-	-	<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*</p>	<p>Максимальное количество этажей – 8 надземных этажей</p>	60	-	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;

7.2. Автомобильный транспорт

-	-	<p><u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений</p>	<p>Для линейных объектов – Без ограничений; Иные: <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>Предельная высота –</u> 20 м</p>	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;

7.6. Внеуличный транспорт



		<u>Минимальный:</u> Без ограничений <u>Максимальный:</u> Без ограничений	<u>Для линейных объектов –</u> Без ограничений; Иные: <u>Минимальный отступ</u> <u>от красной линии</u> <u>улиц до зданий, стро-</u> <u>ений, сооружений</u> <u>при осуществлении</u> <u>строительства:</u> не менее 5 м;* <u>от красной линии</u> <u>проездов:</u> не менее 3 м*	<u>Предельная высота –</u> 30 м	Без огра- ничений	-	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;

**8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка**

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

\* В условиях сложившейся застройки допускается реконструкция объектов капитального строительства в границах существующей площади застройки;

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

**12.0. Земельные участки (территории) общего пользования**

-	-	<u>Размеры земельных участков:</u> <b>не нормируются</b>	<u>Минимальный отступ от границ земельного участка:</u> <b>Без ограничений</b>	<b>Без ограничений</b>	<b>Без ограничений</b>	-	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 Травил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым.



**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:**

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	
			Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, 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
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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

**3.1. Объекты капитального строительства:**

№ 1, Объект незавершенного строительства, общая площадь 3279.6 кв.м.,  
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана), (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки),  
 инвентаризационный или кадастровый номер: 90:25:010122:257

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

№ Информация отсутствует, Информация отсутствует,  
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана), (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки),  
 регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует  
(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 – 8207 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 статьей.

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 Рес-



публики Крым в Министерство строительства Республики Крым ценным письмом с описью 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 статьёй, 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 полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности II категории** (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 – 8207 кв.м;

В границах зоны регулирования застройки действует следующий режим использования земель:

- не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест;

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде

**Земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жил и работал писатель Н.З. Бирюков (архитектор З.Т. Перемилловский)» (1959 год)- 90.25.2.289** (Постановление Совета министров Республики Крым "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия" № 627 от 2016-12-20), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 2879 кв.м;

В соответствии с требованиями статьи 34.1 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в границах защитной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**Примечание.** Согласно информации, предоставленной Государственным комитетом по охране культурного наследия от 22.04.2020 №01-03/2083 данная защитная зона считается не действующей.

**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
<b>90.25.2.91</b> Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым	-	-	-
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности II категории	-	-	-
<b>90.25.2.289</b> Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жил и работал писатель Н.З. Бирбков (архитектор З.Т. Пермиловский)» (1959 год)	-	-	-

**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».

Информация отсутствует.

ГУП РК «Крымэнерго»

Информация отсутствует.

**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:**

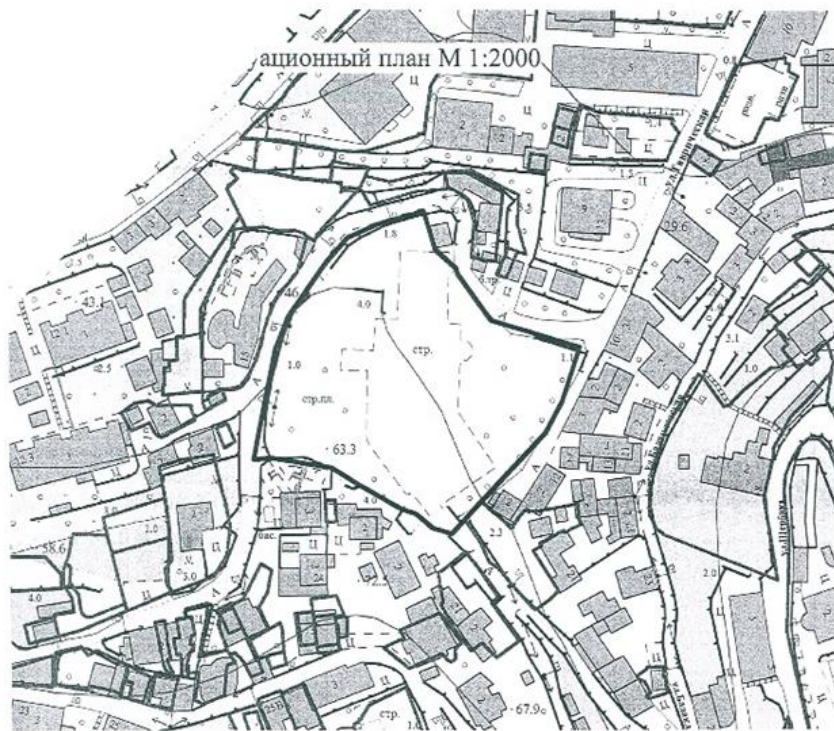
Информация отсутствует

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

**Примечание.** Ранее выданный градостроительный план №RU357290007 – 01.2.10.01150 на данный земельный участок считать утратившим силу.



# ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО



Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым № 90:25:010120:408
- Границы сторонних землепользователей (по данным Росреестра)

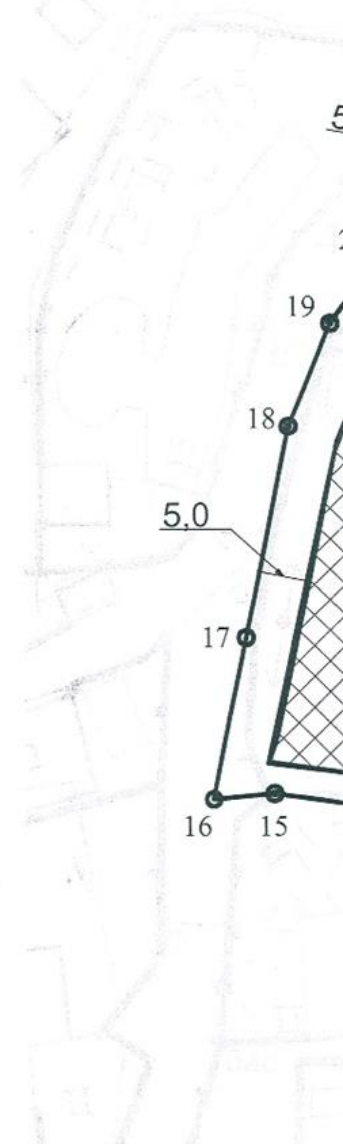
Каталог координат поворотных точек земельного участка

N	X	Y
1	4919852,23	5193039,42
2	4919832,94	5193033,10
3	4919821,04	5193026,79
4	4919799,27	5193006,28
5	4919795,16	5193002,49
6	4919788,38	5192996,25
7	4919783,25	5192991,90
8	4919785,57	5192985,01
9	4919790,87	5192978,71
10	4919793,10	5192971,40
11	4919802,83	5192956,18
12	4919805,87	5192951,92
13	4919808,19	5192948,05
14	4919809,45	5192942,27
15	4919811,78	5192926,19
16	4919811,15	5192919,54
17	4919836,55	5192924,75
18	4919851,63	5192927,61
19	4919862,80	5192932,15
20	4919868,98	5192936,87
21	4919883,23	5192946,12
22	4919892,72	5192954,26
23	4919897,88	5192965,56
24	4919902,89	5192982,34
25	4919896,90	5192984,03
26	4919888,43	5192986,42
27	4919881,23	5192994,13
28	4919879,06	5192994,61
29	4919861,84	5193006,74

## 90.25.2.91

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

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности II категории



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



# ЮГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка по кадастровому плану
- Линия регулирования застройки
- <sub>1</sub> Поворотные точки границ
- ▣<sub>1</sub> Существующее строение
- ▣<sub>2</sub> Граница допустимого размещения зданий, строений и сооружений

Система координат: СК-63  
 Система высот: Балтийская  
 Площадь земельного участка - 8207 кв.м.  
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на стереотопографической основе М 1:500  
 Разработчик: АО "Роскартография" 2018 г.

СОГЛАСОВАНО:  
 Зам. начальника Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Ялта Республики Крым



		ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН		Страница	Лист	Листов
Разработал	Сметчик	№ 90:25:010120:408		Град. план		
Разработал		Чертеж градостроительного плана земельного участка		Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Ялта		

Прошито и пронумеровано  
21/06/2019 г. *С. Сидоров*

Департамент архитектуры и градостроительства  
Администрации города Ялта

