



ДЕПАРТАМЕНТ  
АРХИТЕКТУРЫ ТА МІСТОБУДУВАННЯ  
Адміністрації міста Ялта  
Республіки Крим

ДЕПАРТАМЕНТ  
АРХИТЕКТУРЫ И  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
Администрации города Ялта  
Республики Крым

МИМАРДЖЫЛЫКЪ ВЕ ШЕЭР  
КЪБУРДЖЫЛЫКЪ ИДАРЕСИ  
Къырым Джумхуриетининъ  
Ялта шеэр Идареси

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ R U 9 1 2 1 0 0 0 0 2 0 2 3 0 4 9 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

Заявления Капкановой Натальи Васильевны  
от 01.11.2023 г. № 01.1-18/311

(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 Ливадия, пгт Виноградное, ул Магабинская, жилой квартал

(поселение и адрес)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	4919056.83	5190683.98
2	4919036.02	5190711.44
3	4919017.55	5190735.71
4	4918992.07	5190769.92
5	4918988.01	5190735.38
6	4918981.17	5190737.12
7	4918979.60	5190730.68
8	4918976.92	5190722.80
9	4918974.16	5190717.50
10	4918972.13	5190715.61
11	4918984.25	5190703.18
12	4918986.74	5190700.78
13	4919003.34	5190684.78
14	4919019.83	5190670.81
15	4919048.00	5190671.84

Кадастровый номер земельного участка:

90:25:050801:4022

Площадь земельного участка

3779 кв. м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:**

В границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.

Количество объектов «0» единицы.

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

Согласно документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития комплексной жилищно-рекреационной застройки», расположенного по адресу: г.о. Ялта, пгт. Виноградное, ул.

Магобинская (в том числе в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:050801:536, 90:25:050801:535, 90:25:050801:531, 90:25:050801:602, 90:25:050801:533, 90:25:050801:538, 90:25:000000:408, 90:25:050801:534, 90:25:050801:529, 90:25:050801:539, 90:25:050801:532, 90:25:050801:530)

Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 27.10.2023 №272

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	4919056.83	5190683.98
2	4919036.02	5190711.44
3	4919017.55	5190735.71
4	4918992.07	5190769.92
5	4918988.01	5190735.38
6	4918981.17	5190737.12
7	4918979.60	5190730.68
8	4918976.92	5190722.80
9	4918974.16	5190717.50
10	4918972.13	5190715.61
11	4918984.25	5190703.18
12	4918986.74	5190700.78
13	4919003.34	5190684.78
14	4919019.83	5190670.81
15	4919048.00	5190671.84

**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 с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития комплексной жилищно-рекреационной застройки», расположенного по адресу: г.о. Ялта, пгт. Виноградное, ул. Магобинская (в том числе в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:25:050801:536, 90:25:050801:535, 90:25:050801:531, 90:25:050801:602, 90:25:050801:533, 90:25:050801:538, 90:25:000000:408, 90:25:050801:534, 90:25:050801:529,

Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 27.10.2023 №272

(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:**

Грузденко Дарья Александровна, главный специалист отдела территориального планирования и градостроительного регулирования Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Ялта Республики Крым

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

М.П.

(при наличии)

(подпись)

/ Д.А. Грузденко /

(расшифровка подписи)

**Градостроительный план утвердил:**

Савельев Анатолий Сергеевич, заместитель начальника Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Ялта Республики Крым

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

М.П.

(при наличии)

(подпись)

/ А.С. Савельев /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи:

02.11.2023

(ДД.ММ.ГГГГ)

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: 500, выполненной:

АО «Роскартография», в 2018 г.

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

**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 территориальной зоне «Иная зона» ТЗ-28-13.

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 59 сессии Ялтинского городского совета второго созыва от 12.10.2023)

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

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, устанавливаемые градостроительным регламентом для той зоны, в которой расположен земельный участок		Максимальный уровень застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение площади застройки к общей площади земельного участка	3.6.
<b>Основные виды разрешённого использования</b>			
Культурное развитие			3.6.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание			3.4.1.
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка			2.1.1.
Земельные участки (территории) общего пользования			12.0.
Образование и просвещение			3.5.
Бытовое обслуживание			3.3.
Служебные гаражи			4.9.
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))			4.2.
Среднеэтажная жилая застройка			2.5.(п1)
Стационарное медицинское обслуживание			3.4.2.
Общественное управление			3.8.
Предпринимательство			4.0.
Гостиничное обслуживание			4.7.(п1)
Туристическое обслуживание			5.2.1.(п1)
<b>Условно разрешённые виды использования</b>			
Религиозное использование			3.7.
Деловое управление			4.1.
Социальное обслуживание			3.2.
Развлечение			4.8.
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>			
Хранение автотранспорта			2.7.1.
Коммунальное обслуживание			3.1.
Обеспечение внутреннего правопорядка			8.3.
<p>Минимальный размер земельного участка, максимальный размер земельного участка (прим. 2)</p> <p>Минимальный размер земельного участка, максимальный размер земельного участка (прим. 3)</p>		<p>Не подлежит установлению (прим. 3)</p> <p>Не подлежит установлению (прим. 3)</p>	<p>Уровень застройки, определяемый как отношение площади застройки к общей площади земельного участка, должен соответствовать уровню застройки, установленному градостроительным регламентом территории. Анализ технико-градостроительной обстановки территории, реконструируемых объектов капитального строительства проводится в соответствии с Административным кодексом Республики Крым в соответствии с установленным Административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление сведений о состоянии объектов недвижимого имущества» (далее – «Услуга»), утвержденной постановлением Правительства Республики Крым от 14.06.2014 № 104/пг.</p>
<p>Минимальный размер земельного участка, максимальный размер земельного участка (прим. 2)</p> <p>Минимальный размер земельного участка, максимальный размер земельного участка (прим. 3)</p>		<p>Не более 8 этажей</p> <p>Не подлежит установлению (прим. 3)</p>	<p>Требования к оформлению отдельных объектов на земельном участке должны соответствовать характеристикам, определенным в</p>

**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	
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</b>							
		Минимальный: 1000 кв.м (прим. 1) Максимальный: не подлежит установлению	Не подлежит установлению (прим. 3)	Не подлежит установлению (прим. 3)	Не подлежит установлению (прим. 3)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
Примечания: 1) За исключением образуемых земельных участков, на которых расположены существующие малоэтажные многоквартирные жилые дома; 2) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки; 3) Параметры застройки определяют исключительно на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым; 4) Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым согласованный вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории)							
<b>2.5.(п1). Среднеэтажная жилая застройка</b>							
		Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков (прим. 2)	Минимальный отступ (прим. 3, прим. 4)	Не более 8 надземных этажей	Не подлежит установлению (прим. 5)	Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся	Примечания

					среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе.
--	--	--	--	--	---

Примечания:

- 1) За исключением образуемых земельных участков, на которых расположены существующие среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- 2) Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 3) Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства определяется документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 4) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 5) Параметры застройки определяются в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- 6) Количество парковочных мест в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

2.7.1. Хранение автотранспорта

	Не подлежит установлению (прим. 3)	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м	Не более 4 надземных этажей	Не подлежит установлению	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
--	------------------------------------	---	-----------------------------	--------------------------	--	------------

Примечания:

- 1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;
- 2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.

3.1. Коммунальное обслуживание

	Минимальный: для объектов:- котельные - 50 кв.м;- насосные станции - 50 кв.м;- телефонные станции - не подлежит установлению;- гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники - 300 кв.м;- автостоянки - не подлежат установлению;- здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг - 400 кв.м;- трансформаторные подстанции - не подлежат установлению;- тепловые пункты - не подлежат установлению;- газораспределительные	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - не более 4 надземных этажей	Не подлежит установлению	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-	Примечания
--	--	--	--------------------------------------	--------------------------	---	------------

	пункты - 6 кв.м;Максимальный: не подлежит установлению				градостроительного облика объекта».
--	--	--	--	--	--

Примечания:

- 1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования;
- 2) Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - не подлежит установлению;
- 3) Количество парковочных мест по СП 42.13330.2016 (приложение Ж).

### 3.2. Социальное обслуживание

	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструк ции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки.Архитектурно- градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно- градостроительного облика объекта».	Примечания
--	-----------------------------	--	--	--	--	------------

Примечания:

- 1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;
- 2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);
- 3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);
- 4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);
- 5) Допускается увеличение установленных расчётных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Правилами применения расчётных показателей, содержащихся в региональных нормативах градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. При наличии утвержденной документации по планировке территории показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории применяется согласно установленным такой документацией характеристикам планируемого развития территории.
- 6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- 7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроено-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;
- 8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.3. Бытовое обслуживание

	Минимальный: по СП 42.13330.2016 (приложение Д) Максимальный: не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1) - от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; - от красной линии проездов - не менее 3 м; - от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструк ции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно- градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным	Примечания
--	--	--	--	--	---	------------

						Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	
<p>Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчётных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчётных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утверждённой в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчётных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.</p>							
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание							
	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания	
<p>Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчётных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчётных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утверждённой в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчётных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.</p>							

кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроено-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест; 8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание

	<p>Минимальный: 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: не подлежит установлению</p>	<p>Минимальный отступ (прим. 1) - от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; - от красной линии проездов - не менее 3 м; - от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м</p>	<p>Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны</p>	<p>0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)</p>	<p>Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».</p>	<p>Примечания</p>
--	---	--	---	--	---	-------------------

#### Примечания:

- 1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;
- 2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);
- 3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);
- 4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);
- 5) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчетных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчетных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнителем органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;
- 6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- 7) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.5. Образование и просвещение

	<p>Минимальный: 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</p>	<p>Минимальный отступ (прим. 1) При осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций: - от красной линии до зданий, строений, сооружений - не менее 25 м; - от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м; При осуществлении нового строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования: - от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений – не менее 10 м; - от красной линии проездов – не менее 5 м; - от красной линии улиц,</p>	<p>Этажей - не более 6 этажей</p>	<p>0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)</p>	<p>Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом</p>	<p>Примечания</p>
--	--	---	-----------------------------------	--	--	-------------------

	1500 - 23 кв.м/место;- от 1500 до 2000 - 18 кв.м/место;- свыше 2000 - 16 кв.м/местоДля 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 учащегосяМаксимальный : не подлежит установлению	проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – не подлежит установлению;			предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	
--	--	---	--	--	--	--

Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка возможно формировать в соответствии со сложившейся линией застройки;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчётных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчётных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утверждённой в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчётных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Допускается размещение детских спортивных площадок за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.6. Культурное развитие

	Минимальный: по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный: не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки.Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
--	---	--	--	---	---	------------

Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-

мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчетных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчетных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.7. Религиозное использование

	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Высота строений - 25 м (прим. 2)	0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
--	--------------------------	--	----------------------------------	---	--	------------

Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальная высота строения принимается от средней отметки уровня земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, конька или фронтона скатной крыши);3) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);4) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);5) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);6) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Правилами применения расчетных показателей, содержащихся в региональных нормативах градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. При наличии утвержденной документации по планировке территории показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории применяется согласно установленным такой документацией характеристикам планируемого развития территории;7) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;8) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;9) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

### 3.8. Общественное управление

	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик	Примечания
--	--------------------------	--	--	---	--	------------

						<p>вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».</p>
--	--	--	--	--	--	--

Примечания: 1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; 2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6); 3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2); 4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%); 5) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчетных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчетных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры; 6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым; 7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроено-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест; 8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

#### 4.0. Предпринимательство

	<p>Минимальный: 500 кв.м (прим. 1); Максимальный: не подлежит установлению</p>	<p>Минимальный отступ (прим. 2)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м</p>	<p>Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны</p>	<p>0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)</p>	<p>Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».</p>	<p>Примечания</p>
--	--	---	---	--	---	-------------------

Примечания: 1) За исключением образуемых земельных участков, на которых расположены существующие объекты; 2) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; 3) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6); 4) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2); 5) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%); 6) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчетных показателей максимально допустимого

коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчетных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;7) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;8) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;9) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

#### 4.1. Деловое управление

	<p>Минимальный: 500 кв.м;Максимальный: не подлежит установлению</p>	<p>Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м;- от красной линии проездов - не менее 3 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м</p>	<p>Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны</p>	<p>0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)</p>	<p>Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки.Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».</p>	<p>Примечания</p>
--	---	---	---	--	--	-------------------

Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчетных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчетных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утвержденной в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчетных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Отдельно стоящие учреждения, организации и предприятия обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест;8) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

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

	<p>Минимальный: 5000 кв.м;Максимальный: не подлежит установлению</p>	<p>Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 10 м;- от красной линии проездов - не менее 5 м;- от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м</p>	<p>Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны</p>	<p>Не подлежит установлению (прил. 3)</p>	<p>Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки.Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит</p>	<p>Примечания</p>
--	--	--	---	---	--	-------------------

					согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	
<p>Примечания:</p> <p>1) Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;</p> <p>2) При отсутствии утвержденной документации по планировке территории не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки;</p> <p>3) Параметры застройки определяются исключительно на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;</p> <p>4) Документация по планировке территории должна содержать согласованный Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым согласованный вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории (концепцию вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории).</p>						
4.7.(п1). Гостиничное обслуживание						
	Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков (прим. 2)	Минимальный отступ (прим. 3, прим. 4)	Не более 9 надземных этажей	Не подлежит установлению (прим. 5)	Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе.	Примечания
<p>Примечания:1) За исключением образуемых земельных участков, на которых расположены существующие среднеэтажные многоквартирные жилые дома;2) Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;3) Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства определяется документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;4) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;5) Параметры застройки определяются в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;6) Количество парковочных мест в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.</p>						
4.8. Развлечение						
	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1) - от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; - от красной линии проездов - не менее 3 м; - от красной линии улиц, проездов до подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц – 0 м	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	0.7 (в условиях реконструкции не более 0.8)	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
<p>Примечания:1) До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный</p>						

коэффициент использования территории (Кисп) – 2.0 (в условиях реконструкции не более 2.6);3) Расчётный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчётной площади здания – не менее 0.4 (в условиях реконструкции не менее 0.2);4) Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчётной площади здания – не менее 25% (в условиях реконструкции не менее 20%);5) Допускается увеличение установленных расчётных показателей отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, расчётных показателей максимально допустимого коэффициента использования территории при условии наличия разработанной и утверждённой в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, документации по планировке территории. В целях обеспечения применения увеличения указанных расчётных показателей, документация по планировке территории до направления на утверждение в уполномоченный орган подлежит обязательному согласованию с исполнительным органом государственной власти Республики Крым, проводящим государственную политику и осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере градостроительства и архитектуры;6) Допускается размещение части парковочных мест за границами рассматриваемого земельного участка в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;7) Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

#### 4.9. Служебные гаражи

	Минимальный: по СП 42.13330.2016 (приложение И) Максимальный: не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1) - от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; - от красной линии проездов - не менее 3 м;	Этажей - устанавливается индексом территориальной зоны	Не подлежит установлению	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки. Архитектурно-градостроительный облик вновь строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства подлежит согласованию с Администрацией города Ялта в соответствии с утвержденным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги: «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта».	Примечания
--	---	--	--	--------------------------	--	------------

Примечания: 1) В случае отсутствия утвержденных в установленном порядке красных линий минимальные отступы принимать от границ рассматриваемого земельного участка. Минимальный отступ от границы смежного земельного участка следует принимать не менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;2) Максимальный коэффициент использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.

#### 5.2.1.(п1). Туристическое обслуживание

	Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков (прим. 2)	Минимальный отступ (прим. 3, прим. 4)	Не более 9 надземных этажей	Не подлежит установлению (прим. 5)	Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе.	Примечания
--	---	---------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	---	------------

Примечания:

- 1) За исключением образуемых земельных участков, на которых расположены существующие среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- 2) Минимальный размер земельных участков, максимальный размер земельных участков определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 3) Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства определяется документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 4) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории, включая проект планировки территории и проект межевания территории, а также утвержденными Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;
- 5) Параметры застройки определяются в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;
- 6) Количество парковочных мест в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

#### 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка

	Не подлежит установлению	Минимальный отступ (прим. 1)- от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не	Высота - 20 м (прим. 2)	Не подлежит установлению	Уличные фасады, ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать	Примечания
--	--------------------------	--	-------------------------	--------------------------	---	------------







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 настоящих Правил, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. В границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (ЗОУИТ № 90.25.2.91.) согласованию с Архитектурно-градостроительным советом Республики Крым или уполномоченным в сфере градостроительства и архитектуры исполнительным органом государственной власти Республики Крым подлежат:

3.1. Проекты документации по планировке территории, подготовленной в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах (в части согласования концепции вариантов планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории);

3.2. Проекты решений о комплексном развитии территории.

4. Указанные в части 3 настоящей статьи проекты направляются администрацией города в Министерство строительства и архитектуры Республики Крым. 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 градостроительных отношений на территории Республики Крым.

**Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (Зона №3 – территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории)).**

В соответствии требованиями части 5.3 статьи 30 главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 13.06.2023) на картах градостроительного зонирования отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику (далее-АГО) объектов капитального строительства (далее-ОКС). Границы таких территорий не совпадают с границами территориальных зон и отражены на отдельных картах в разрезе каждого населённого пункта.

**Особые условия использования территории в зонах с особой архитектурно-планировочной организацией территории (АПЗ) указаны в ст. 75 ПЗЗ МО ГО Ялта Республики Крым.**

**Сообщаем о необходимости соблюдения требований, указанных в ст. 75 ПЗЗ МО ГО Ялта Республики Крым.**

**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
90:25-6.352	-	-	-

Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым			
Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории (Зона №3 - территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории))			

**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	
1	Х	У
-	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».

Технические условия не выдавались.

Для получения технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения необходимо обратиться в Единое окно ГУП РК «Водоканал ЮБК». С перечнем документов в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 30 ноября 2021г. №2130.

ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго»

Возможность подключения к системе теплоснабжения ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» отсутствует, так как в районе земельного участка отсутствуют тепловые сети филиала ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго»

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

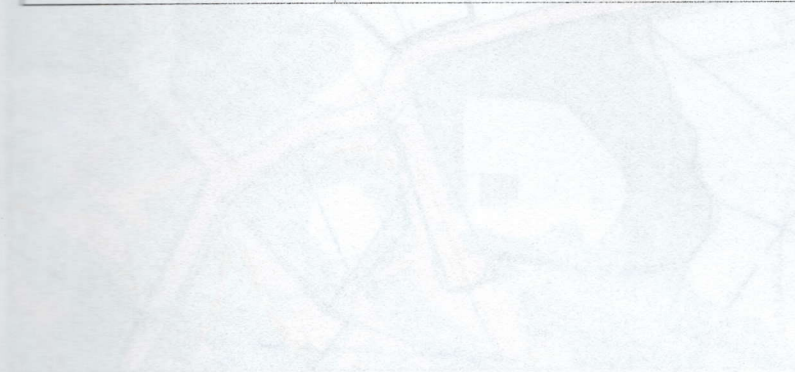
Решение 8-ой сессии Ялтинского городского совета Республики Крым 2-го созыва 26.12.2019, № 6 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым»,

решение 52 сессии Ялтинского городского совета Республики Крым 2-го созыва 30.03.2023 «О внесении изменений в Правила благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, утвержденные решением 8-ой сессии Ялтинского городского совета Республики Крым второго созыва от 26.12.2019 № 6»

**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
-	-	-



- Условные обозначения:
- Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022
  - Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

Территория, занятая объектами недвижимости, кадастровый номер: 98-07-00801-0022

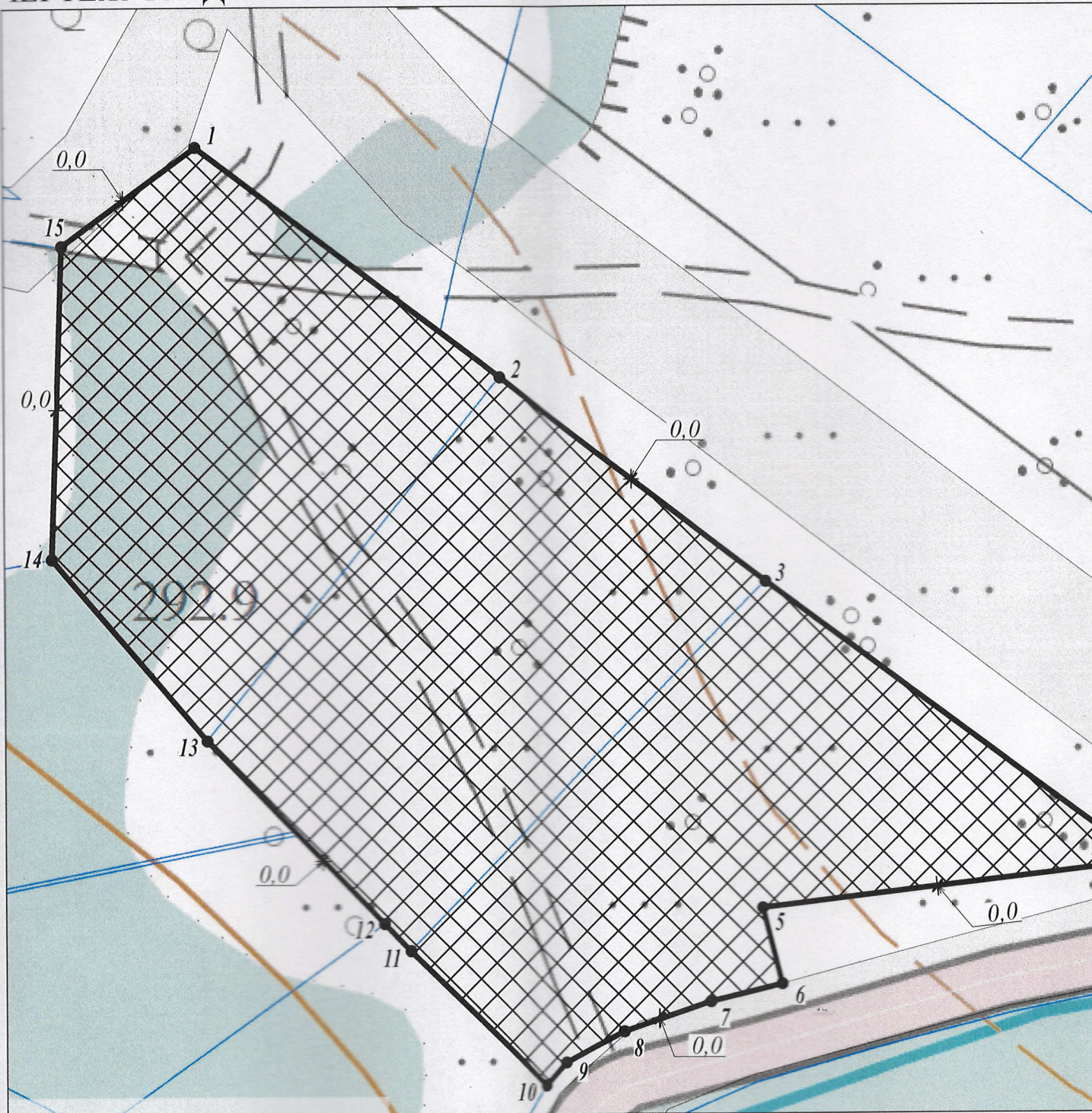
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

№ 98-07-00801-0022

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Страна	Лист	Классификация
РФ	1	01-01-01

# ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Система высот: Балтийская

Площадь земельного участка - 3779 м<sup>2</sup>.

Чертеж градостроительного плана земельного участка  
разработан на стереотопографической основе М 1:500

Разработал: АО "Роскартография", в 2018 г.

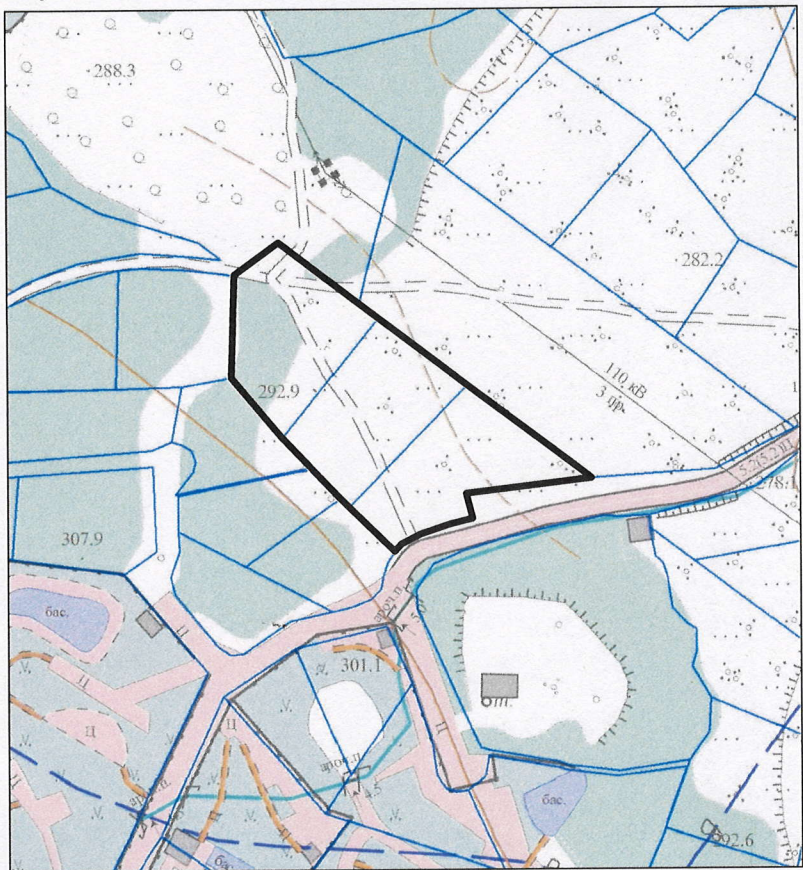
**90:25-6.352** Земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории (Зона 3 территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории

Примечания:

1. 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. Принимать ограничения соответствии с действующей градостроительной документацией и видом разрешенного использования земельного участка.

Ситуационный план земельного участка М 1:2000 Каталог координат поворотных точек земельного участка



№ точки	координаты X	координаты Y
1	4919056.83	5190683.98
2	4919036.02	5190711.44
3	4919017.55	5190735.71
4	4918992.07	5190769.92
5	4918988.01	5190735.38
6	4918981.17	5190737.12
7	4918979.60	5190730.68
8	4918976.92	5190722.80
9	4918974.16	5190717.50
10	4918972.13	5190715.61
11	4918984.25	5190703.18
12	4918986.74	5190700.78
13	4919003.34	5190684.78
14	4919019.83	5190670.81
15	4919048.00	5190671.84

Условные обозначения:

- Границы земельного участка с кадастровым № 90:25:050801:4022
- Границы сторонних землепользователей (по данным Росреестра)

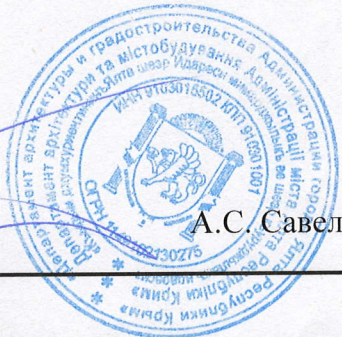
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельного участка по кадастровому плану
- Линия регулирования застройки
- Поворотные точки границ
- Границы допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Объект местного значения транспортной инфраструктуры согласно Генерального плана МО ГО Ялта

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель начальника Департамента архитектуры и градостроительства

**А.С. Савельев**



ГП

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

Изм.	Кол.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	№ 90:25:050801:4022	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Савельев А.С.						Град план		
Разработала	Грузденко Д.А.					Чертеж градостроительного плана земельного участка	Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Ялты		

Департамент архитектуры и градостроительства

Администрации города Ялта

Заместитель начальника Департамента

Савельев А.С.

