



Департамент
архітектури та містобудування
адміністрації міста Ялта
Республіки Крим

Департамент
архитектуры и
градостроительства
администрации города Ялта
Республики Крым

Къырым
Джумхуриетининъ Ялта шеэр
Идареси мимарджыльгъ ве
шеэр къуруджуль мемуриети

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	R	U	9	1	2	1	0	0	0	0	2	0	2	5	1	1	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

Заявления ООО СЗ «СЛАВЯНСКИЙ»
ОГРН 1209100011284 ИНН 9103094328
от 21.10.2025 г. № 01.1-18/400

(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. Кореиз, ул. Родниковая, уч 20

(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	4914394.68	5188158.04
2	4914396.55	5188152.04
3	4914401.85	5188145.41
4	4914402.79	5188144.94
5	4914409.86	5188145.84
6	4914422.79	5188154.38
7	4914457.96	5188151.77
8	4914473.85	5188150.59
9	4914478.38	5188153.54
10	4914484.22	5188167.33
11	4914490.83	5188188.04
12	4914484.26	5188190.39
13	4914482.9	5188194.66
14	4914483.91	5188198.5
15	4914485.03	5188201.62
16	4914487.12	5188203.68

17	4914487.95	5188203.68
18	4914488.05	5188207.25
19	4914488.25	5188214.03
20	4914487.74	5188219.2
21	4914483.54	5188221.25
22	4914451.89	5188228.4
23	4914451.59	5188233.03
24	4914440.86	5188232.64
25	4914420.58	5188232.13
26	4914416.7	5188232.11
27	4914411.44	5188231.82
28	4914411.67	5188225.74
29	4914404.72	5188225.93
30	4914403.02	5188219.49
31	4914401.38	5188211.74
32	4914401.43	5188208.71
33	4914393.25	5188186.83
34	4914391.64	5188182.52

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

90:25:040101:4016

Площадь земельного участка

6846 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

В границах земельного участка объекты капитального строительства присутствуют. Количество объектов «3» единицы. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства» раздела 3.

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

Информация отсутствует

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

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

В соответствии с документацией по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «СЗ

«Славянский» инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома с автостоянкой по ул. Родниковая, 20, г. Ялта, пгт Кореиз, утвержденной приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «Об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 16.10.2025 № 430 - «П».

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

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

Отсутствует

Градостроительный план подготовил:

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

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)



(подпись)

/ **А.С. Савельев** /
(расшифровка подписи)

Градостроительный план утвердил:

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

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)



(подпись)

/ **М.И. Мышинский** /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи:

23.10.2025

(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

В соответствии с п.7 ст.17 Федерального закона Ф3-377 градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

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

природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Проектирование вести согласно утвержденной документации по планировке территории, РНГП 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, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Участник свободной экономической зоны	Договор № 2072/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым, заключенного между Советом министров Республики Крым и ООО «СЗ «Славянский» 18 сентября 2025 года	Вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта	9 этажей	Котн – 0,4	Кисп - 1,7	Отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в границах проектируемой территории устанавливаются равными 3 м от границ земельного участка – согласно ДПТ.	-

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений	Максимальный процент застройки и в границах земельного участка, определяемый как отношение	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

[illegible]

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

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 1, Сооружения водозаборные; протяжённость: 188 м.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: 90:25:000000:1789

№ 2, Сооружение связи; Протяжённость: 264749 м.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: 90:25:010101:336

№ 3, Сооружения водозаборные; Протяжённость: 3003 м.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: 90:25:020104:5668

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

№	Не имеется (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	Не имеется (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
---	--	---	---

регистрационный номер в реестре	Не имеется	от	Не имеется
			(дата)

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

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-			-			-		
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								

Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-				-			-	

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

Земельный участок полностью расположен в границах Зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории в кадастровых границах муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым – 90:25-6.352 (Закон Республики Крым об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории от 7 июля 2017 №409-зрк/2017, статья 33 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 – 6846 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 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 частично расположен в границах Водоохранной зоны (ВОЗ) водного объекта, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 6583 кв.м;

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохраной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и в области охраны окружающей среды.

Рекомендуется получить согласование на проведение строительных работ от Федерального агентства по рыболовству по сохранению водных биологических ресурсов и их среды обитания.

Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы водного объекта, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 6583 кв.м;

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;

В соответствии со статьями 5, 6, 65 (п.13) Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 № 74-ФЗ на территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта). Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Земельный участок частично расположен в границах иной зоны с особыми условиями использования территории (Береговая полоса), (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 – 904 кв.м;

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Определение береговых полос водных объектов направлено на обеспечение устойчивого соблюдения интересов граждан Российской Федерации в свободном доступе к водному объекту.

В соответствии со статьей 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования, каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Береговые полосы являются элементом территориального планирования и получают свое отражение в документациях по планировке территорий на территориях субъектов Российской Федерации и на территориях муниципальных образований в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии со статьями 27 и 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, расположенные в пределах береговой полосы водных объектов общего пользования не подлежат приватизации, право аренды (пользования) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, предоставляется при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

В случае расположения земельных участков или частей земельных участков в границах береговой полосы водных объектов общего пользования, согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации, могут устанавливаться публичные сервитуты в пределах этой береговой полосы для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

В береговой полосе водных объектов общего пользования могут находиться земельные участки, либо части земельных участков, примыкающие к водным объектам, правообладателям которых предоставлено право водопользования этого водного объекта в соответствии со статьей 11 Водного кодекса Российской Федерации, и для безопасного функционирования объектов на которых требуется создание необходимых условий.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства РП-115 – 90:25-6.1194 (Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 869 кв.м;

Ограничения установлены п. 8, 9, 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

1 метра - от глухих стен;

в) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

0,2 метра - от глухих стен зданий, сооружений;

г) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра;

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

20 метров (8 метров до ближайших частей непромышленных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

30 метров (10 метров до ближайших частей непромышленных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

40 метров (10 метров до ближайших частей непромышленных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

е) под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи:

производственные здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи - здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживающие объекты), ограждения при условии, что расстояние от наивысшей точки указанных зданий и (или) сооружений, ограждений по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи от указанных линий при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;
железные дороги при условии, что расстояние по вертикали от головки рельса до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;
7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;
8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
8,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
9 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
9,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;
12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

автомобильные дороги при условии, что расстояние по вертикали от покрытия проезжей части дорог всех категорий до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;
7 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;
7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
8,5 метра (11 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
9,5 метра (15,5 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;
16 метров (23 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали от указанных проводов или тросов до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;
3 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

трубопроводы при условии, что расстояние по вертикали от наивысшей точки любой части трубопровода до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;
4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;
4,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;
12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

ж) в случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний.

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	-	-	-
Водоохранная зона (ВОЗ) водного объекта	-	-	-
Прибрежная защитная полоса водного объекта	-	-	-
Иная зона с особыми условиями использования территории (Береговая полоса)	-	-	-
90:25-6.1194 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства РП-115	1	4914441.97	5188152.96
	2	4914443.88	5188181.95
	3	4914473.67	5188179.99
	4	4914471.78	5188151.03
	5	4914457.96	5188151.77

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:

В соответствии с документацией по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «СЗ «Славянский» (ОГРН 1209100011284, ИИ-П--I 9103094328) инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома с автостоянкой по ул. Родниковая, 20, г. Ялта, пгт Кореиз», утверждённой приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «Об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 16.10.2025 № 430 - «П».

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 «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:

Не имеется

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

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

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, утвержденные Решением 85-й сессии Ялтинского городского совета Республики Крым первого созыва от 19.07.2019 № 16. Земельный участок расположен в границах Зоны №3 – территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственные территории, коммунально-складские территории

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	Требования к объёмно-пространственным решениям ОКС	1. При определении объёмно-пространственных характеристик, внешних форм и габаритов ОКС необходимо в первую очередь учитывать предельные параметры разрешённого строительства, утверждённые градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым. 2. Объёмно-пространственное решение ОКС должно обеспечивать требования эстетического, конструктивного и функционального характера. 3. Архитектурные решения фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) ОКС, обращённых на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу существующей застройки. 4. Основными задачами построения архитектурной композиции и объёмно-пространственного решения ОКС являются:

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		- архитектурно-эстетическая организация объёмов и пространств с учётом функционального содержания ОКС, экономики и окружающей среды; - оптимизация и выражение конструктивной структуры и тектоники в объёмно-пространственном решении; - объединение и соподчинение объёмов и пространства в единой гармоничной архитектурной структуре; - достижение целостности и визуальной завершенности композиции объекта архитектуры. 5. При проектировании архитектурных решений ОКС необходимо соблюдать следующие основные принципы объёмно-пространственного решения ОКС: сомасштабность человеку и композиционная целостность ОКС. 6. Архитектурная композиция ОКС должна быть выполнена с учётом применения композиционных художественных приёмов и средств для обеспечения гармоничной связи всех его частей и достижения наибольшей художественной выразительности ОКС, в том числе: пропорции, ритм и метр, контраст, нюанс, тождество, симметрия и асимметрия и тектоника. 7. На территориях среднеэтажной и многоэтажной застройки с преобладанием активного пешеходного трафика, а также на территории малоэтажной застройки в местах планируемого строительства градостроительных доминант, в целях создания сбалансированной системы масштабов и единства пространства, необходимо предусматривать высокую детализацию и проработку архитектурными деталями фасадов ОКС в масштабе градостроительного партера (пространство в уровне двух первых этажей застройки). 8. Объёмно-пространственное решение ОКС должно обеспечивать градостроительными и архитектурными методами нормативную и естественную проветриваемость территории населённого пункта, инсоляцию и защищённость от среднего шума. 9. Типы и формы кровель ОКС необходимо определять с учётом территориального расположения проектируемого ОКС и климатических особенностей местности. Для приморских зон необходимо обращать скаты кровель на боковые фасады зданий, с устройством фронтона на главном фасаде ОКС. В случае применения вальмового типа крыши не допускается нарушение нормируемого вылета (свес или стреха). Для центральных, предгорных и горных зон следует учитывать ветровые синоптические особенности с целью недопущения повышенного уровня ветровой нагрузки. Для плоских крыш

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		необходимо предусматривать угол наклона 1,5–3°, в целях обеспечения нормируемого отвода осадков. Для скатных крыш угол наклона должен составлять от 10° до 50°. В горных зонах, в местах повышенного процента выпадения атмосферных осадков, необходимо применять уклон кровли от 35° и выше. 10. Для видов разрешённого использования, предусматривающих строительство (реконструкцию) объектов социального назначения (образование и просвещение, медицинское и социальное обслуживание), входные группы зданий должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (вход с уровня земли, пандус с поручнями, безпороговые дверные проёмы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника). Не менее 50 % плоскости дверного полотна должно быть светопрозрачным. 11. Объекты религиозного назначения, необходимо проектировать с учётом СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009, СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования». Объёмно-пространственные, архитектурно-стилистические и цветовые характеристики объектов религиозного назначения определяются в зависимости от типа и функционального назначения объекта. Необходимо соблюдать канонические требования соответствующих конфессий, локальную национальную специфику архитектурных деталей и приёмов, строительных и отделочных материалов и т.д. Размещение рекламных и информационных вывесок на фасаде здания не допускается. Входные группы зданий должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (пандус, безпороговые дверные проёмы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника). Входные группы здания и въездная группа территории должна быть оборудована осветительными приборами. При устройстве освещения входов допускается учитывать систему праздничной иллюминации и ночной подсветки фасада. В случаях проведения архитектурного конкурса на проектирование объекта религиозного назначения, требования к архитектурно-градостроительному облику определяются в техническом задании на проектирование с учётом настоящих Правил. 12. Для видов разрешённого использования, предусматривающих строительство (реконструкцию) объектов малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной жилой застройки, объектов

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		общественно-деловой застройки, необходимо соблюдать следующие параметры уличного фронта: высота первого этажа – не менее 3,3м; процент остекления первого этажа – не менее 70 %; максимальная высота, типы и материалы ограждений – в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым.
2	Требования к архитектурно-стилистическим решениям ОКС	1. При определении стилистического решения планируемых к строительству (реконструкции) ОКС на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым необходимо предусматривать отражение отличительных эстетических характеристик качества окружающей градостроительной среды всего муниципального образования, в том числе: стилевую и композиционную целостность, ритм, соразмерность и пропорциональность, визуальное восприятие, баланс открытых и закрытых пространств. 2. Для объектов малоэтажного, среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства допускается применение современных архитектурных стилей и приёмов, исключающих монотонность восприятия и гармонирующих с окружающей средой, а также исторических архитектурных стилей, которые применялись и ныне сохранились на памятниках архитектуры в объектах многоквартирной жилой застройки в радиусе 200 м от планируемого к строительству (реконструкции) ОКС. 3. Архитектурные решения фасадов малоэтажных, среднеэтажных и многоэтажных жилых зданий необходимо вписывать в окружающую среду с применением в качестве основного цвета пастельные тона, также допустимо использование контрастных цветов на отдельных элементах фасада ОКС (антаблемент, фризы, карнизы, молдинги, рустики, портики, балясины, колонны, кронштейны, капители, орнаменты, пилястры, русты). Допускается размещение на фасадах элементов монументально-декоративного искусства, художественные изображения в пределах эстетики и цензуры, в том числе с использованием традиционных техник создания изображений и декорирования (мозаика, лепнина, художественная роспись). При использовании сплошного остекления фасада необходимо предусматривать защитное покрытие стекла в целях защиты ОКС от прямого попадания солнечных лучей в помещения, а также в целях приглушения отражающих свойств такого остекления. 4. Архитектурно-стилистические решения фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) ОКС

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		должны соответствовать и не противоречить архитектурно-стилистическим решениям сформировавшейся прилегающей исторической застройки. 5. Обязательным требованием к архитектурным решениям фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) ОКС является уникальность и оригинальность авторского решения. 6. В качестве архитектурно-стилистического решения фасадов допускается применение различных архитектурных стилей, в том числе современных стилей. Строящиеся или реконструируемые ОКС должны гармонизировать с окружающей застройкой и не нарушать архитектурную целостность населённого пункта. 7. Архитектурно-стилистические решения ОКС коммерческого, спортивного, рекреационного, досугового и туристического назначения могут быть выполнены с применением современных архитектурных стилей (модернизм, постмодернизм, конструктивизм, хай-тек) с применением различных современных архитектурных приёмов и технологий («двойной» фасад). Такие ОКС должны соответствовать характеру сложившейся окружающей застройки и не нарушать архитектурную целостность населённого пункта. 8. Для видов разрешённого использования, предусматривающих строительство (реконструкцию) объектов социального назначения (образование и просвещение, медицинское и социальное обслуживание), архитектурно-градостроительный облик ОКС должен отражать функциональное назначение здания.
3	Требования к цветовым решениям ОКС	1. Определение цветового решения фасадов проектируемого ОКС должно осуществляться методом арифметического исчисления, основываясь на анализе цветовых решений существующих строений в радиусе 100 метров по улице, на которой планируется строительство (реконструкция) ОКС, в виде продольного сечения улицы (далее – панорамный отрезок). В ходе визуального исследования панорамного отрезка определяется количество подобных по цветовому решению зданий. Преобладающее цветовое решение фасадов существующих зданий является исторически сложившимся цветовым решением и должно быть использовано в качестве основного цвета при проектировании цветового решения фасадов проектируемого ОКС. 2. В случае отсутствия технической возможности использования панорамного отрезка улицы, определение цветового решения фасадов ОКС производится методом определения отношения и

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		логической связи цветового решения соседнего существующего ОКС на указанной улице и последующего соседнего здания. Основой определения цветового решения является хронологическая градация от одного цвета к другому или их подобие. 3. При проектировании цветового решения фасадов ОКС на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым необходимо применять международную систему подбора цветов - RAL. 4. При определении цветового решения кровли ОКС необходимо проведение анализа существующих цветовых решений кровель в границах рассматриваемого квартала (территории), ограниченного красными линиями улиц (в случае отсутствия красных линий – территориями общего пользования). Необходимо опираться на актуальные данные спутниковых снимков и аэроснимков рассматриваемой территории. В случае, если в границах квартала расположено более 50% определённого цветового решения кровель, принимается архитектурный стандарт цвета кровель применительно к такой территории. Архитектурный стандарт цвета кровель является приоритетным и обязательным к применению на рассматриваемой территории. В случае градостроительного обоснования, возможно применение альтернативного цветового решения кровли, гармонирующего с выявленным архитектурным стандартом цвета кровель на рассматриваемой территории. 5. Козырьки, навесы, и иные кровельные части выступающих элементов ОКС не допустимо использовать в разных цветовых решениях. Также недопустимо отличие цвета кровли отдельно стоящих и пристроенных вспомогательных сооружений. 6. Основные элементы окон и дверей необходимо использовать идентичными по цвету и материалам. ПВХ белого цвета, в качестве материала окон и дверей не рекомендуется к применению на зданиях среднеэтажной и многоэтажной застройки. Допускается применение ПВХ белого цвета в качестве материала окон и дверей в ОКС до четырёх этажей с элементами и отделкой фасада в классическом архитектурном стиле. Цвет оконных (дверных) откосов должен соответствовать цвету рамы окна (двери), или цвету фасада вокруг окна (двери). 7. Фасады малоэтажных, среднеэтажных и многоэтажных жилых зданий необходимо вписывать в окружающую среду с применением в качестве основных цветов пастельных тонов, также допустимо использование контрастных цветов на отдельных

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		элементах фасада ОКС (антаблемент, фриз, карнизы, молдинги, русты, портики, балясины, колонны, кронштейны, капители, орнаменты, пилястры, русты). Допускается размещение на фасадах элементов монументально-декоративного искусства, художественные изображения в пределах эстетики и цензуры, в том числе с использованием традиционных техник создания изображений и декорирования (мозаика, лепнина, художественная роспись). Допустимо использование контрастных тонов в качестве дополнительных цветов на фасадах ОКС, вне зависимости от их расположения. 8. Для фасадных цветовых решений ОКС социального, общественного назначения, размещаемых на главных улицах, необходимо применять исключительно пастельные тона цветовых градаций (из контрастных тонов допускается «чистый белый»), для ОКС, размещаемых на второстепенных улицах (в глубине спальных районов, кварталов) допускается использование иного тона цветовых градаций при условии их гармоничного сочетания с окружающей средой. Допустимо использование контрастных тонов в качестве дополнительных цветов на фасадах ОКС, вне зависимости от их расположения. При выборе цветов и материалов необходимо продумать гармоничные цветовые сочетания. Применять акцентный цвет в малом количестве. Приветствуется использование светлого нейтрального оттенка в качестве основного. Рекомендуется использовать цветовые соотношения либо с одним доминирующим цветом (нейтральный, светлый оттенок) с соотношением основного и дополнительного цвета 80 % и 20 %. Либо не более двух дополнительных (вспомогательных) цветов нейтральных оттенков, соотношение между основным и двумя акцентными цветами 70 % и 30 %. Использование более трёх акцентных цветов запрещено. 9. Допускается применение в качестве основного цвета фасадов ОКС следующих цветовых решений системы RAL: Стены: 1013 (жемчужно-белый), 1014 (слоновая кость), 1015 (светлая слоновая кость), 7047 (телегей 4), 8000 (зелено-коричневый), 8001 (охра коричневая), 8002 (сигнальный коричневый), 8003 (глиняный коричневый), 9003 (сигнальный белый), 9002 (светло-серый), 9001 (кремово-белый), 7034 (жёлто-серый), 7033 (цементно-серый), 7032 (галечный серый), 7001 (серебристо-серый), 7002 (оливково-серый), 7003 (серый мох), 7004 (сигнальный серый). Выступающие декоративные части фасада (декор): 9010 (белый).

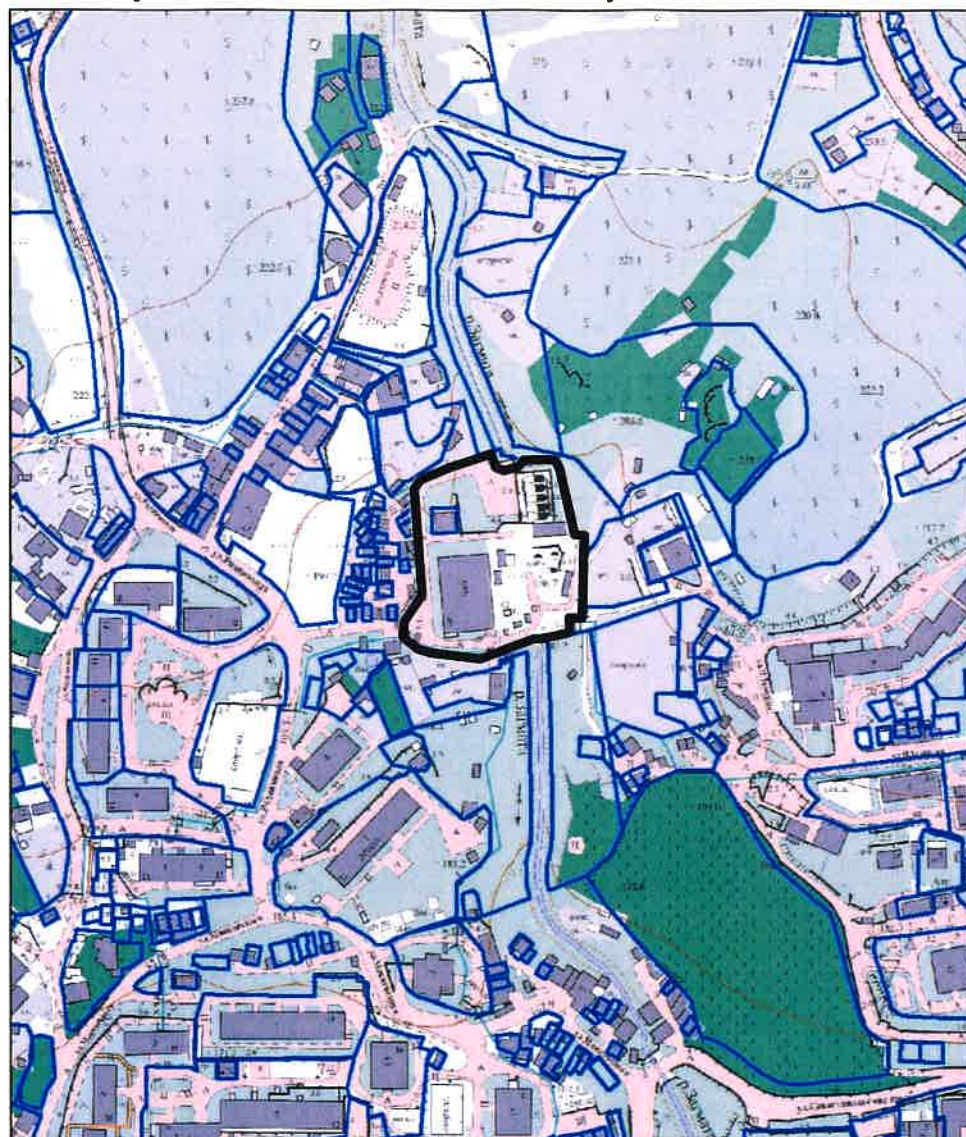
№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		Цоколь: 7036 (платиново-серый), 7037 (пыльно-серый), 7038 (агатный серый), 7039 (кварцевый серый), 7040 (серое окно), 7001 (серебристо-серый), 7002 (оливково-серый), 7003 (серый мох), 7004 (сигнальный серый), 7012 (базальтово-серый), 7031 (сине-серый), 7032 (галечный серый), 7033 (цементно-серый), 7034 (жёлто-серый), 7035 (светло-серый), 8003 (глиняный коричневый), 8008 (оливково-коричневый), 8007 (палево-коричневый). Кровля: 3005 (винно-красный), 3007 (черно-красный), 3009 (оксид красный), 7004 (сигнальный серый), 8004 (медно-коричневый), 8007 (палево-коричневый), 8000 (зелено-коричневый), 8011 (орехово-коричневый), 8014 (сепия коричневая), 8028 (терракотовый). 9. В случае подготовки соответствующего обоснования, возможно применение альтернативных цветовых решений системы RAL не нарушающего общее восприятие окружающей застройки и природного ландшафта на рассматриваемой территории.
4	Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик ОКС	1. Основным требованием к отделочным материалам фасадов ОКС является применение в качестве основного отделочного материала - натуральных материалов, в том числе: для стен - природный камень, кирпич, декоративная штукатурка, дерево, фиброцементные панели, клинкерная плитка, стекло; для цоколя - природный камень, кирпич, штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка; для скатных кровель - гонтовая кровля, керамическая, цементно-песчаная, сланцевая черепица, фальцевая кровля. 2. Допускается применение в качестве основного или дополнительного материала отделки фасадов материалы, имитирующие природные отделочные материалы, в случае подготовки соответствующего обоснования, в том числе: для стен - композитные HPL-панели, алюмокомпозитные панели, цементный сайдинг, «кортен»; для цоколя - керамогранит; для кровель скатных - гибкая черепица, металлочерепица. 3. В случае применения в архитектурном решении фасадов ОКС технологии «двойной» фасад, допускается применение перфорированных облицовочных материалов из композитных материалов и металла. 4. Использование металлопрофиля, профнастила и других подобных материалов в качестве облицовки фасадов не допускается. 5. При реконструкции ОКС с изменением материалов отделки фасадов, изменении конструкции крыши, материала кровли, элементов безопасности крыши, создании, изменении крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, веранд, террас, эркеров, ризалитов, декоративных элементов, дверных, витринных, арочных, оконных проёмов, установке дополнительного оборудования,

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		элементов и устройств не допускается перекрытие существующих декоративных архитектурных и художественных элементов и деталей фасадов, обеспечивающих при визуальном восприятии стилевое единство архитектурного облика ОКС.
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС	1. Виды инженерного и технического оборудования фасадов: наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции; вентиляционные трубопроводы; водосточные трубы; дымовые и вентиляционные каналы; антенны (не являющиеся сооружением); видеокамеры наружного наблюдения; вентиляционные решётки; оборудование для освещения территории городского округа Ялта Республики Крым; кабельные линии, настенные электрощиты, газопроводы. 2. Цветовое решение инженерного и технического оборудования фасадов должно соответствовать основной цветовой гамме фасада либо иметь нейтральный цвет (белый, серый), если иные требования не установлены действующим законодательством. 3. Инженерное и техническое оборудование фасадов должно иметь дизайн, соответствующий общему архитектурному стилю ОКС и быть унифицированным. 4. Размещение инженерного и технического оборудования фасадов следует предусматривать на поверхностях фасада, свободных от элементов декора, с единой привязкой к композиционным осям, горизонтальным и вертикальным членениям фасада и отметкам окон, витрин и входов. 5. Конструкция крепления должна предусматривать минимальный контакт с поверхностью фасада, группировку ряда элементов на общей несущей основе, технологичность крепежа, а также необходимую прочность с учётом сейсмичности. 6. Размещение инженерного и технического оборудования на фасаде должно носить комплексное решение и предусматривать минимальный выход технических устройств на поверхность фасада. 7. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции могут размещаться: на кровле вновь строящихся ОКС (крышные кондиционеры с внутренними каналами воздуховодов); на фасадах вновь строящихся и реконструируемых ОКС - упорядоченно, с размещением в специально отведённых проектом местах, в однотипных корзинах, не нарушающих архитектурные решения фасадов; на лоджиях, в нишах реконструируемых и вновь строящихся многоквартирных жилых домов - в наиболее незаметных местах, с применением декоративных элементов (сборных корзин под наружные блоки кондиционеров);

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		8. Не допускается размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции: на поверхности главных и дворовых фасадов ОКС, включённых в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; над пешеходными тротуарами; с выступанием за плоскость фасада без использования декоративных элементов (сборных корзин под наружные блоки кондиционеров). 9. Общими требованиями к внешнему виду наружных блоков кондиционеров и сборным корзинам под наружные блоки кондиционеров, размещаемым на фасадах, являются: унификация, компактные габариты, использование современных технических решений, использование материалов с высокими декоративными и эксплуатационными свойствами. 10. Корзины для крепления кондиционеров, конструкции крепления дополнительного оборудования и декоративных элементов должны быть окрашены в тот же цвет, что и окраска фасадов ОКС. 12. Антенны не могут размещаются: на главных фасадах, на кровле, дворовых фасадах и брандмауэрах, просматривающихся с улицы; на кровле ОКС, на силуэтных завершениях зданий и сооружений (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах; на угловой части фасада; на ограждениях балконов, лоджий. 13. Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки, указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сетей. 14. При организации стока воды со скатных крыш через водосточные трубы не допускается нарушение пластики фасадов при размещении труб на стенах ОКС. 15. Размещение информационных конструкций (вывесок) на фасаде ОКС допускается в соответствии с утвержденными требованиями, при условии подготовки и согласования в установленном порядке паспорта вывески. 16. Для видов разрешённого использования, предусматривающих строительство (реконструкцию) объектов социального назначения (образование и просвещение, медицинское и социальное обслуживание), при размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле), необходимо предлагать мероприятия по их

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
		визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.
6	Требования к подсветке фасадов ОКС	1. Планируемые к строительству и реконструкции ОКС - градостроительные доминанты, ансамбли, оказывающие непосредственное влияние на формирование архитектурно-художественного облика населённого пункта в вечернее время суток, должны быть оснащены архитектурно-художественной подсветкой фасадов. 2. Архитектурное освещение осуществляется стационарными или временными установками освещения ОКС, в том числе наружного освещения их фасадных поверхностей. 3. Архитектурно-художественная подсветка планируемых к строительству и реконструируемых ОКС различается на следующие виды: - заливающая архитектурная подсветка (подсветка прожекторами); - контурная подсветка (светодиодные и неоновые линейные модули, подчёркивающие контуры и силуэты зданий); - силуэтная подсветка (освещение служит задним фоном зданию, сооружению); - цветодинамическая подсветка (изменение яркости света, оттенка палитры, а также эффекта световых пятен и теней при помощи прожекторов, светильников и светодиодных модулей); - локальная архитектурная подсветка (освещение отдельных элементов, декоративных элементов фасадов в едином стиле). 4. Необходимость обустройства, вид и интенсивность архитектурно-художественной подсветки ОКС должны определяться с учётом места расположения ОКС, его функционального назначения и значимости в формировании эстетического облика населённого пункта в вечернее время суток. 5. Входные группы ОКС должны быть оборудованы осветительными приборами. 6. В случае обустройства архитектурно-художественной подсветки на фасадах строящихся (реконструируемых) ОКС необходимо исключать возможность попадания прямого света в окна жилых помещений в вечернее и ночное время суток.

Ситуационный план земельного участка М 1:5000



Условные обозначения:

- Границы земельного участка с кадастровым № 90:25:040101:4016
- Границы сторонних землепользователей (по данным Росреестра)

90:25-6.352 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 частично расположен в границах Водоохранной зоны (ВОЗ) водного объекта, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 6583 кв.м

Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы водного объекта, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 6583 кв.м

Земельный участок частично расположен в границах иной зоны с особыми условиями использования территории (Береговая полоса), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 904 кв.м

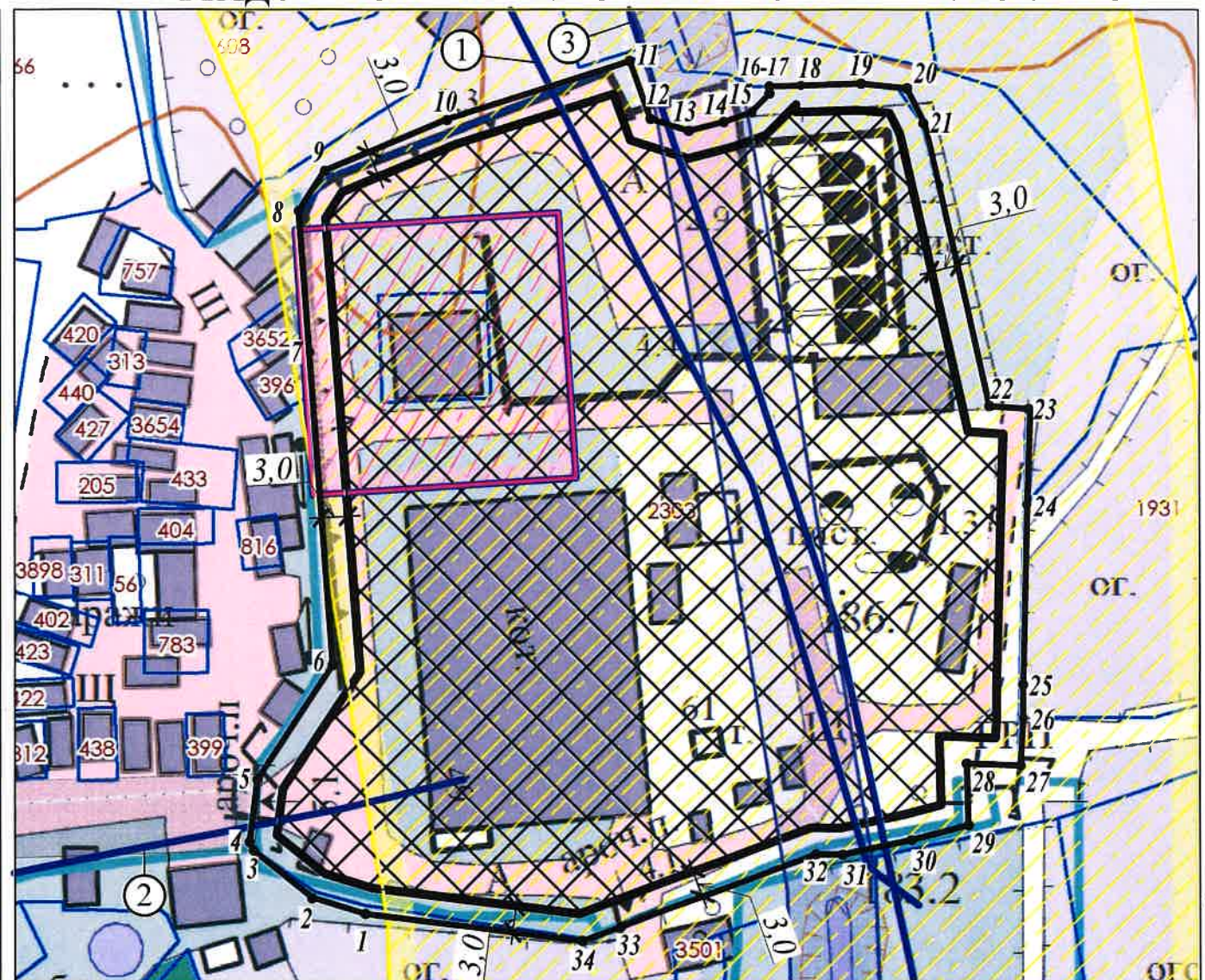
90:25-6.1194 Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства РП-115, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 869 кв.м

Земельный участок расположен в границах Зоны №3 - территории жилой застройки, территории многофункциональной застройки, территории курортно-санаторной и спортивно-туристической деятельности, территории научно-исследовательской деятельности, производственных территорий, коммунально-складские территории

Примечания:

- 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 в соответствии с действующей градостроительной документацией и видом разрешенного использования земельного участка.
- При условии получения и соблюдения технических условий на вынос объекта электросетевого хозяйства РП-115.

ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Система высот: Балтийская

Площадь земельного участка - 6846 м².

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на стереотопографической основе М 1:1000
Разработал: АО "Роскартография", в 2018 г.

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№ точки	Координата X	Координата Y
1	4914394.68	5188158.04
2	4914396.55	5188152.04
3	4914401.85	5188145.41
4	4914402.79	5188144.94
5	4914409.86	5188145.84
6	4914422.79	5188154.38
7	4914457.96	5188151.77
8	4914473.85	5188150.59
9	4914478.38	5188153.54
10	4914484.22	5188167.33
11	4914490.83	5188188.04
12	4914484.26	5188190.39
13	4914482.9	5188194.66
14	4914483.91	5188198.5
15	4914485.03	5188201.62
16	4914487.12	5188203.68
17	4914487.95	5188203.68
18	4914488.05	5188207.25
19	4914488.25	5188214.03
20	4914487.74	5188219.2
21	4914483.54	5188221.25
22	4914451.89	5188228.4
23	4914451.59	5188233.03
24	4914440.86	5188232.64
25	4914420.58	5188232.13
26	4914416.7	5188232.11
27	4914411.44	5188231.82
28	4914411.67	5188225.74
29	4914404.72	5188225.93
30	4914403.02	5188219.49
31	4914401.38	5188211.74
32	4914401.43	5188208.71
33	4914393.25	5188186.83
34	4914391.64	5188182.52

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
- Объекты капитального строительства
- Номер существующего объекта капитального строительства
- Прибрежная защитная полоса водного объекта
Водоохранная зона (ВОЗ) водного объекта
- Иная зона с особыми условиями использования территории (Береговая полоса)
- 90:25-6.1194 Охранная зона инженерных коммуникаций объекта электросетевого хозяйства РП-115

СОГЛАСОВАНО:

Начальник Департамента архитектуры и градостроительства

М.И. Мышинский

				ГП		
				ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН		
Изм.	Кол.	Лист	№ докум	№ 90:25:040101:4016	Стадия	Лист
Проверил		Савельев А.С.			Град план	Листов
Разработал				Чертеж градостроительного плана земельного участка	Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Ялты	