

## Градостроительный план земельного участка

Р Ф - 6 5 - 3 - 0 2 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 8 5 1

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
заявления Департамента землепользования города Южно-Сахалинска №СЛЗ-55664/22 от 27.10.2022

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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

Сахалинская область

(субъект Российской Федерации)

Городской округ «Город Южно-Сахалинск»

(муниципальный район или городской округ)

городской округ "Город Южно-Сахалинск", с Березняки, ул Зенитная

(поселение)

### Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК 65 зона 1)	
	X	Y
1	704633.39	1303213.90
2	704651.60	1303249.60
3	704630.05	1303260.60
4	704615.00	1303223.29
1	704633.39	1303213.90

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 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

65:02:0000008:1090

### Площадь земельного участка

899 м<sup>2</sup>

### Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

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

Индивидуальной жилой застройки (Плотность населения – 17 чел./га. Коэффициент застройки – 0,2. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Этажность – 1-3 этажа)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости(МСК 65 зона 1)	
	X	Y
Индивидуальной жилой застройки		
1	704633.39	1303213.90

2	704651.60	1303249.60
3	704630.05	1303260.60
4	704615.00	1303223.29
1	704633.39	1303213.90

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

Документ утратил силу в части, касающейся границ согласно схеме (Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 23.09.2022 N 2356-па).

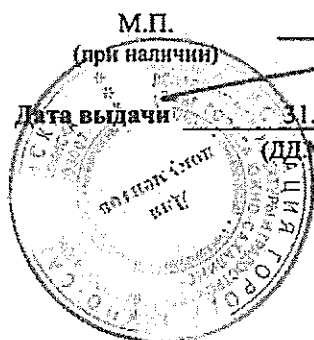
Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 28.09.2018 N 2521-па "О приостановлении действия подпункта 1.3 "Чертеж межевания" постановления администрации города Южно-Сахалинска от 11.03.2015 N 552-па "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания села Березняки в составе проекта "Генеральный план, совмещенный с проектом планировки и проектом межевания с. Березняки городского округа "Город Южно-Сахалинск"

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

Градостроительный план подготовлен

Ефановым Максимом Сергеевичем, Исполняющий обязанности  
директора ДАиГ города Южно-Сахалинска Департамента архитектуры  
и градостроительства города Южно-Сахалинска

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



(подпись)

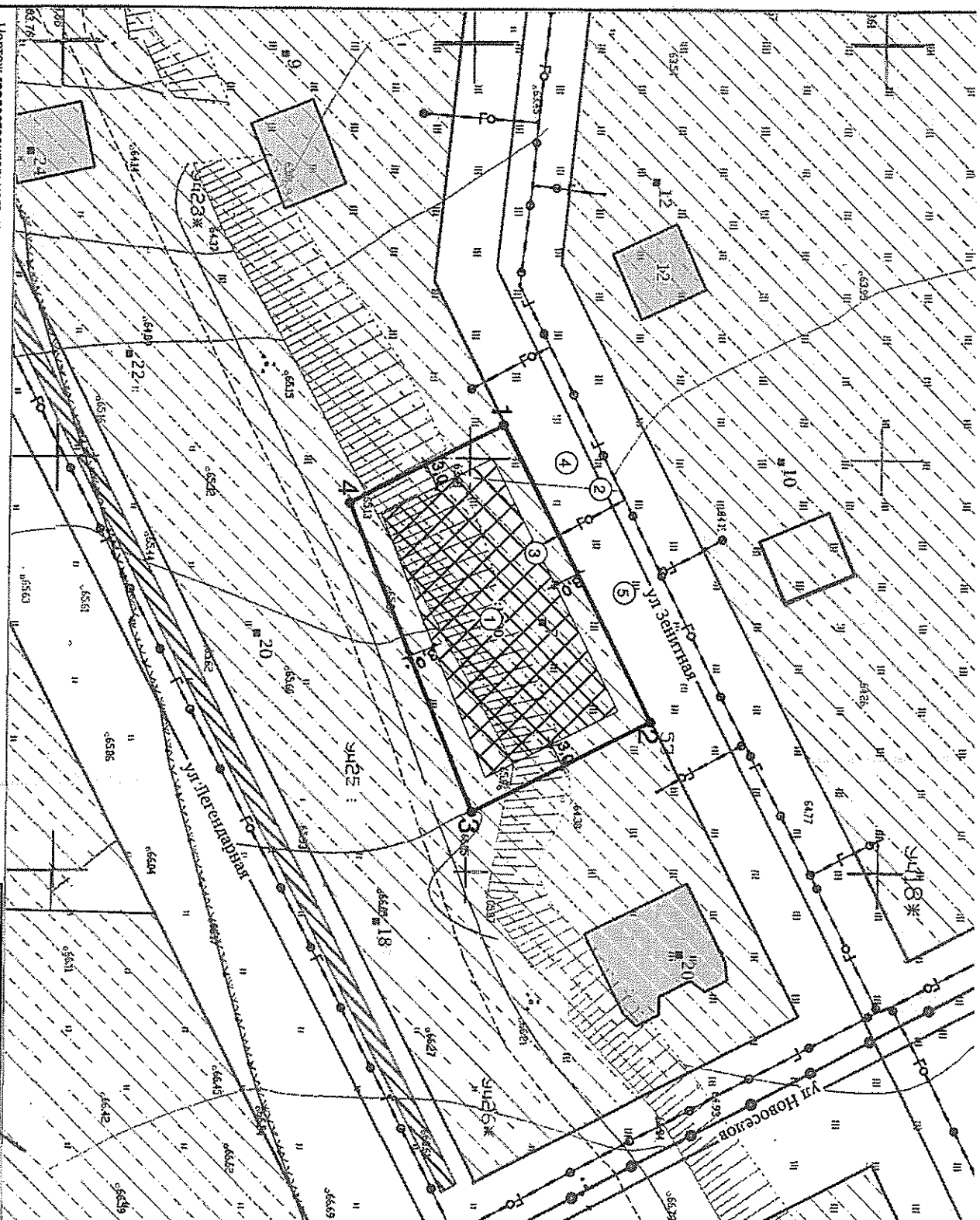
М.С.Ефанов  
(расшифровка подписи)

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Наименование объекта
1	Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
2	Привязанная территория
3	Сети газоснабжения
4	Прибрежная защитная полоса р. Конга 65:00-6:261
5	Водоохранный зона р. Конга 65:00-6:258

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка
	Границы, в пределах которых разрешается строительство объекта капитального строительства
	Красные линии
	Здания и строения
	Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе по данным ГИСОПД СО

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 31.10.2022  
 Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Исполнитель	Ермаев А.И.		31.10.2022

№ РФ6530200020220851

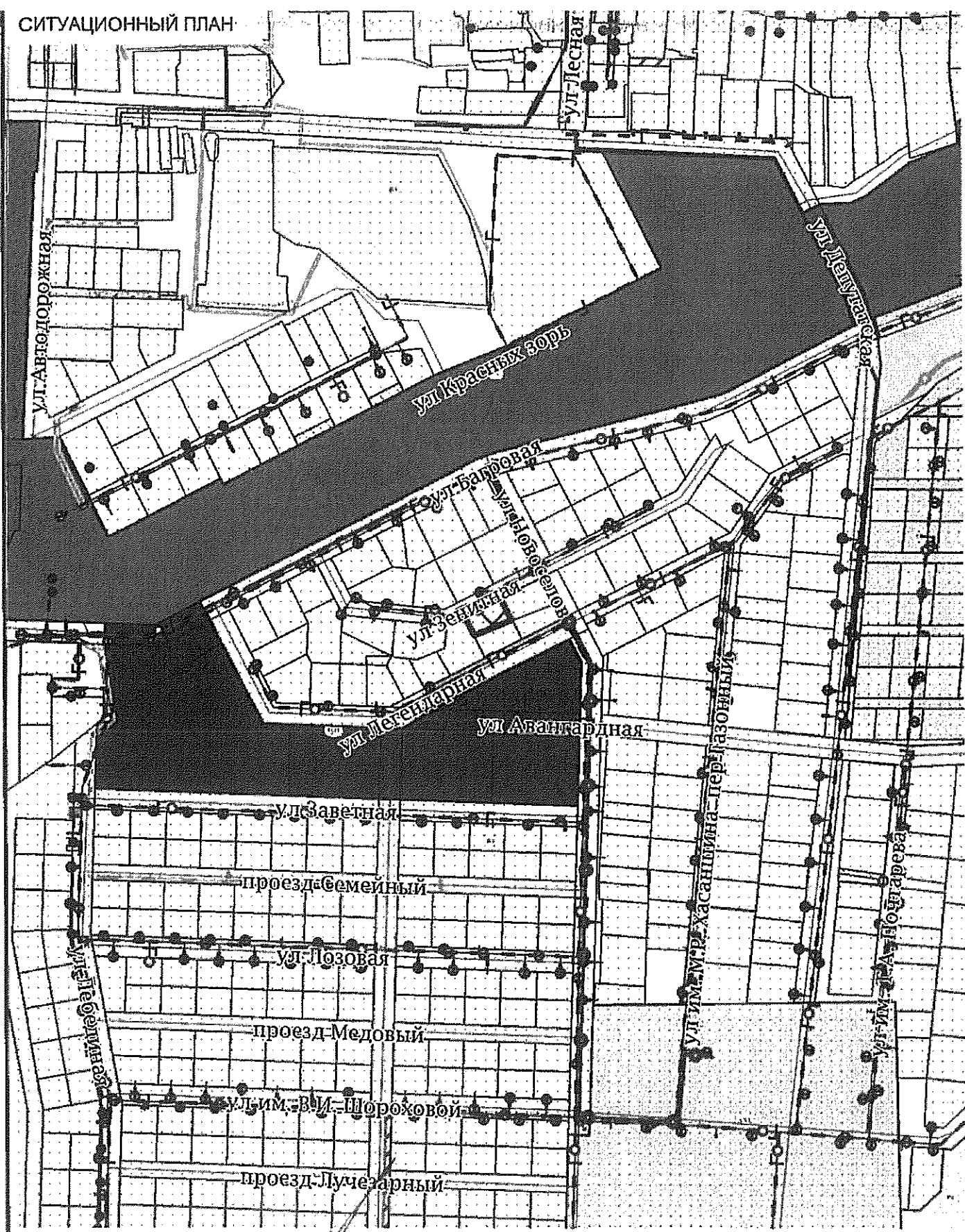
городской округ "Город Южно-Сахалинска", с/территория, ул. Замитая

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
 ПЛАН ЗАЕМЛЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500  
 Лист 1/1

Кадастровый номер  
 65:02:0003008:7090  
 Площадь участка - 999 м²

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Должность	ФИО	Подпись	Дата
Исполнитель	Ефимова А.И.	<i>[Signature]</i>	31.10.2022

№ РФ6530200020220851

городской округ "Город Южно-Сахалинск", с Березняки, ул Зенитная

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Масштаб

1:5000

Лист

Листов

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 - Зона индивидуальной жилой застройки "ЖЗ"

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

Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 N 2618-па

"Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования:

1. Для индивидуального жилищного строительства 2.1

условно-разрешенные виды использования земельного участка:

Градостроительный регламент не устанавливается

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта 2.7.1

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>							
2.1							
Для индивидуального жилищного строительства							

							<p>Этажность (эт.) макс 3</p> <p>Высотность (м) макс 14 &lt;4&gt; 10 &lt;5&gt;</p> <p>&lt;1&gt; при образовании земельных участков из неразграниченных земель, объединении существующих земельных участков</p> <p>&lt;2&gt; при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации и иных требований действующего законодательства.</p> <p>&lt;3&gt; Максимальные размеры земельных участков не устанавливаются при комплексной застройке территории под индивидуальное жилищное строительство</p> <p>&lt;4&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли</p> <p>&lt;5&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов капитального строительства, строений и сооружений - 3 м.</p> <p>Минимальная ширина части земельного участка, примыкающей к красной линии улично-дорожной сети, проездам общего пользования, территории общего пользования, обеспечивающей доступ к земельному участку, - 15 м.</p> <p>Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м</p>
		<p>мин 600 &lt;1&gt; 400 &lt;2&gt;</p> <p>макс 2000 &lt;1&gt; 3000 &lt;2&gt; н.у. &lt;3&gt;</p>	-	-	<p>Процент застройки (%) Макс 60</p>	-	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ</b>							
Хранение автотранспорта							
-	-	-	-	-	-	-	Допускается размещение только подземных гаражей-стоянок

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего его 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
-	-	-	-	-	-	-	-

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 для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденного документа 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, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка,										





**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**

Разработка проектной документации, строительства, и реконструкция объектов капитального характера обеспечивается в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" при выполнении требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании"

«Строительство, снос, реконструкцию или капитальный ремонт находящихся на земельных участках зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия и выполнения обязательств обременения земельных участков; расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м.; расстояние от границ участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. (СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"), а также Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 N 2618-па "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"

Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"

- Водоохранная (рыбоохранная) зона: Водоохранная зона р. Колка, .

Ограничения: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 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; 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; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 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 г. № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранной 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 законодательством в области охраны окружающей среды. ;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 898,55 м<sup>2</sup>.

Приаэродромная территория:

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), .

Ограничения: Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 898,55 м<sup>2</sup>.

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 45 (секторы 166, 167), .

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: Размещение объектов/сооружений выше допустимой максимальной абсолютной отметки верха Н=168,20 м в Балтийской системе высот 1977 г. допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объектов/сооружений на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического оборудования и авиационной электросвязи.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 898,55 м<sup>2</sup>.

- Прибрежная защитная полоса р. Колка, Выписка о ЗОУИТ от 05.05.2020 № КУВИ-001/2020-9085890.

Ограничения: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежной защитной полосы запрещается: использование сточных вод в целях регулирования

плодородия, для свалки, размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; движение и стоянка транс-портных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 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; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 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 г. № 2395-1 «О недрах»); распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 898,55 м<sup>2</sup>.

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК 65 зона 1)		
Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3
<b>Водоохранная зона р. Колка</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60
3	704630,05	1303260,60
4	704615,00	1303223,29
<b>Водоохранная зона р. Колка (Реестр зон с особыми условиями использования/Водоохранные зоны)</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60
3	704630,05	1303260,60
4	704615,00	1303223,29
<b>Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60
3	704630,05	1303260,60
4	704615,00	1303223,29
<b>Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 45 (секторы 166, 167)</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60
3	704630,05	1303260,60
4	704615,00	1303223,29
<b>Прибрежная защитная полоса р. Колка (Выписка о ЗОУИТ от 05.05.2020 № КУВИ-001/2020-9085890)</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60
3	704630,05	1303260,60
4	704615,00	1303223,29
<b>Прибрежная защитная полоса р. Колка</b>		
1	704633,39	1303213,90
2	704651,60	1303249,60

**7. Информация о границах публичных сервитутов** Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости(МСК 65 зона 1)	
	X	Y
-	-	-

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

Планировочный район с. Березняки

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

Решение городской Думы города Южно-Сахалинска № 177/12-15-5 от 24.06.2015 Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»

**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(МСК 65 зона 1)	
	X	Y
1	704639,2	1302988
2	704682,4	1303073
3	704634,9	1303097
4	704624,9	1303197
5	704669,8	1303285
6	704630,8	1303305
7	704547	1303141
8	704550,6	1303033
9	704639,2	1302988
1	704639,2	1302988

