

Градостроительный план земельного участка

Р	Ф	-	6	5	-	3	-	0	2	-	0	-	0	0	-	2	0	2	3	-	0	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления АО "Сахалинское ипотечное агентство" №239 от 20.01.2023

(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)

г Южно-Сахалинск

(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	675858.73	1303297.53
2	675886.91	1303382.83
3	675792.95	1303413.97
4	675764.77	1303328.67
1	675858.73	1303297.53

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

65:01:1001005:528

Площадь земельного участка

8892 м²

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)

Малозэтажной жилой застройки (Максимальный процент застройки, % - 40, Предельная этажность - 4, Коэффициент плотности застройки - 0,8)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости(МСК 65 зона 1)	
	X	Y
Малозэтажной жилой застройки		
1	675858.73	1303297.53

2	675886.91	1303382.83
3	675792.95	1303413.97
4	675764.77	1303328.67
1	675858.73	1303297.53

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

Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 29.07.2022 N 1775-па "О внесении изменений в проект планировки юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 N 718-па"

Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 04.10.2022 N 2458-па "О внесении изменений в проект межевания юго-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 25.04.2014 N 718-па"

(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 Ю Денисом Менчеровичем, Директором департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.
(при наличии)



(подпись)

Д.М.Ю
(расшифровка подписи)

Дата выдачи








25.01.2023

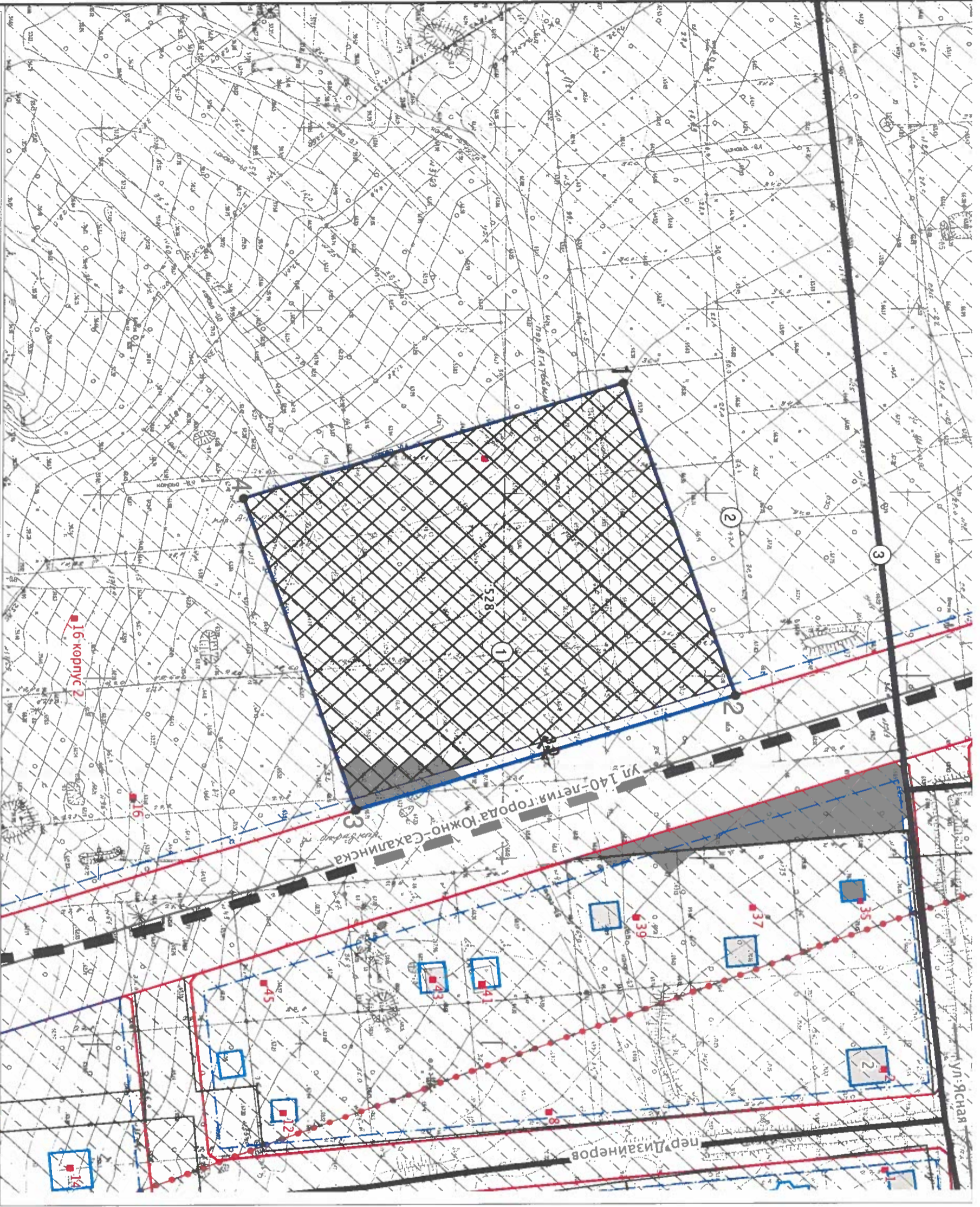
Д.М.М.Ф.Г.Г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪКТОВ

№ п/п	Наименование объекта
1	Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
2	Приаэродромная территория
3	Улицы и дороги местного значения (Решение Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 N 1029/48-22-6 "Об утверждении Генерального плана городского округа "Город Южно-Сахалинск")

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка
	Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
	Красные линии
	Линии отступа от красных линий
	Здания и строения
	Иные зоны с особыми условиями использования
	Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе данных ГИСОГД СО

Должность: Исполнитель
 ФИО: Ефимова А.И.
 Подпись: [Signature]
 Дата: 25.01.2023

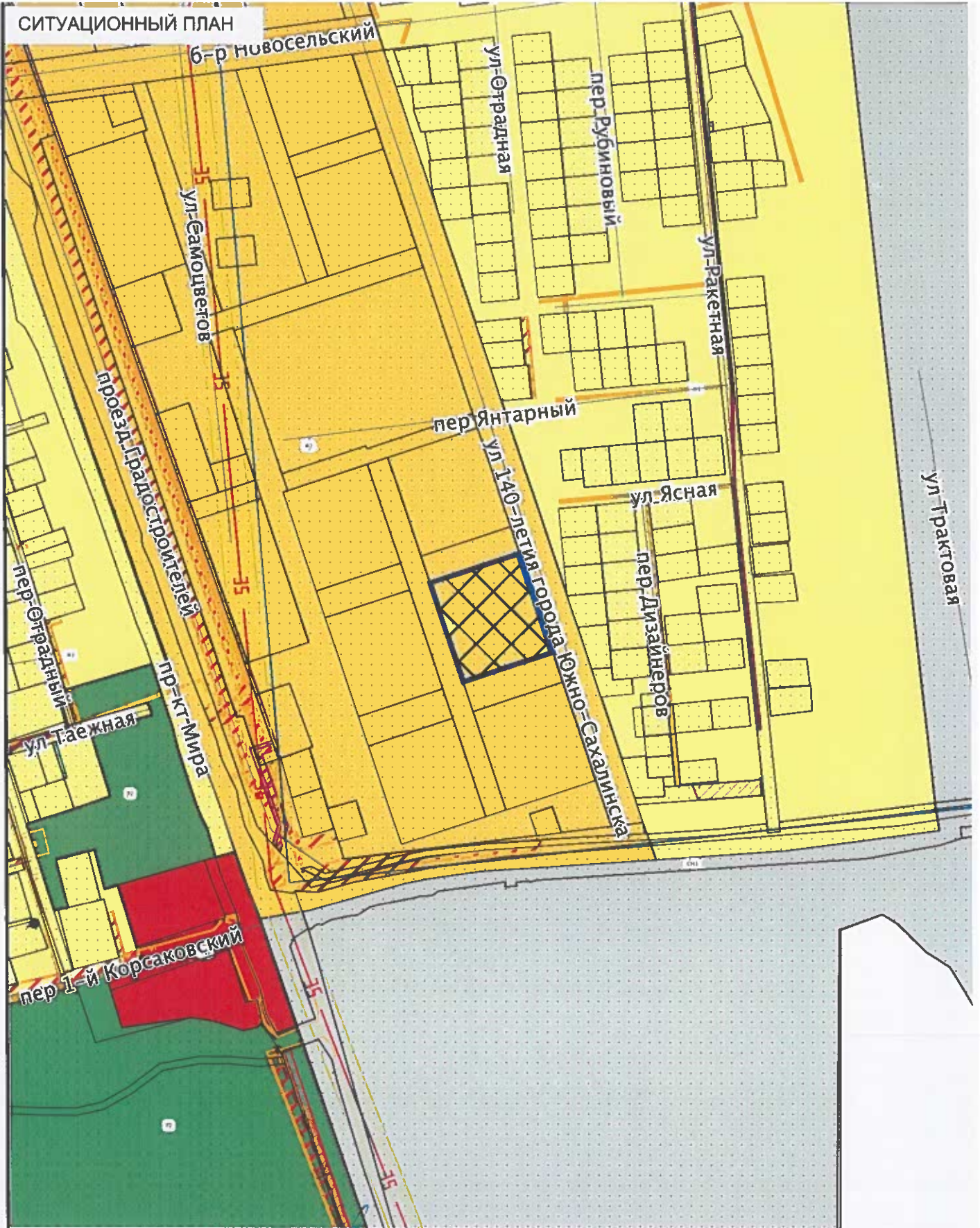
№ РФ6530200020230041

г Южно-Сахалинск

Исполнитель	Дата	1 ЧЕРТЕЖ	Масштаб	Лист	Листов
Ефимова А.И.	25.01.2023	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	1:1000		
		Кадастровый номер 65:01:1001005:528			
		Площадь участка - 8892 м²			
		Кв. М.			

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 25.01.2023
 Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Должность	ФИО	Подпись	Дата
Исполнитель	Ефимова А.И.	<i>[Signature]</i>	25.01.2023

№ РФ6530200020230041			
г Южно-Сахалинск			
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	Масштаб	Лист	Листов
	1:5000		

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 малоэтажной жилой застройки Ж2. 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

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. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Хранение автотранспорта (код 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
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га						
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ								
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)								

		мин. 2000 макс. н.у			50		<p>Этажность (эт) - 4 <1></p> <p>Высотность (м) - 20</p> <p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p><1> Включая мансардный этаж.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 25%</p> <p>В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общественных уборных; - похоронных бюро. <p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м</p>
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ							
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)							

-	-	мин. н.у макс. н.у	-	-	н.у	-	Этажность (эт) - н.у. Высотность (м) - н.у. 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 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 во 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	Максимальный процент застройки в границах земельного участка,	Иные требования к параметрам объекта капитального	Минимальные отступы от границ земельного участка	Иные требования к размещению объектов капитального	

						высота зданий, строени й, сооруже ний	определяе мый как отношени е суммарно й площади земельног о участка, которая может быть застроена , ко всей площади земельног о участка	строитель ства	в целях определ ения мест допусти мого размещ ения зданий, строени й, сооруже ний, за предела ми которых запреше но строите льство зданий, строени й, сооруже ний	строитель ства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____ Информация отсутствует,
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер _____

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

№ _____, _____ Информация отсутствует,
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

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

регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному 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 ограничении использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Разработка проектной документации, строительство, снос, реконструкция или капитальный ремонт находящихся на земельных участках зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством Российской Федерации, учитывая требования действующего законодательства о техническом регулировании, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия и выполнения обязательств обременения земельных участков, с учетом требований и ограничений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований действующего законодательства о техническом регулировании (Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федеральный закон 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", СП 42.13330.2016.Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и т. д.). В соответствии с Решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 N 1029/48-22-6 "Об утверждении Генерального плана городского округа "Город Южно-Сахалинск", Правилами землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (утв. постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 N 2618-па):

- параметр «минимальное значение отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений» установлен для всех территориальных зон согласно Таблице 5:

Категории улично-дорожной сети	Минимальное значение отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	Примечания
Городские дороги общегородского значения скоростного движения	6	-
Городские дороги общегородского значения регулируемого движения	6	Территориальные зоны ОЖ1, ОЖ2, ОД1, ОД4, М1, М2 - 3 м (за исключением объектов производственного и коммунально-складского назначения)
Улицы общегородского значения регулируемого движения	3	Для территориальных зон ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Городские дороги районного значения	3	Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Улицы районного значения	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Улицы в зонах жилой застройки	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается
Улицы в общественно-деловых и торговых зонах	Не устанавливается	
Улицы в производственных зонах	6	Для объектов общественного назначения - 3 м

Дороги в производственных зонах и на других территориях	3	Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Проезды общего пользования	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м

Параметр "минимальные отступы от границ земельных участков" установлен для всех земельных участков в составе территориальных зон:

- максимальный процент застройки, установленный в градостроительных регламентах любых территориальных зон, рассчитывается в отношении части земельного участка, расположенного вне красных линий улично-дорожной сети и только в отношении наземной части объектов капитального строительства, без учета проекции на поверхность земли подземных этажей зданий, строений и сооружений, обвалованных гаражей-стоянок или иных объектов.

В случае, если земельный участок и/или объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, санитарно-защитных зон, охранных зон, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохраных зон, зон затопления, подтопления, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка и/или объект капитального строительства определяется градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приаэродромная территория:

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.380), .

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водосемы, реки, болота; скотомогильники; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8892,31 м².

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.425), .

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 168.20 м в Балтийской системе высот 1977 года и допустимые абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8892,31 м².

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 3 (секторы 3, 21, 26, 27, 30, 40) (65:00-6.239), .

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=40.00 м-45.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 5957 МГц-6493 МГц, 3 МГц-300 МГц, 0.190 МГц - 1,750 МГц, 75 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 329 МГц-335 МГц; 4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств объектов РТОП и авиационной электросвязи.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8892,31 м².

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:00-6.316), .

Ограничения: Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8892,31 м².

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
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.380)		
1	675858,73	1303297,53
2	675886,91	1303382,83
3	675792,95	1303413,97
4	675764,77	1303328,67
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:01-6.425)		
1	675858,73	1303297,53
2	675886,91	1303382,83
3	675792,95	1303413,97
4	675764,77	1303328,67
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 3 (секторы 3, 21, 26, 27, 30, 40) (65:00-6.239)		
1	675858,73	1303297,53
2	675886,91	1303382,83
3	675792,95	1303413,97
4	675764,77	1303328,67
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) (65:00-6.316)		
1	675858,73	1303297,53
2	675886,91	1303382,83
3	675792,95	1303413,97
4	675764,77	1303328,67

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

п.р. Лиственничное №1866 от 20.09.2007 г. р-н;
2 Микрорайон;
10 Квартал;

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 от 24.01.2023 №12-444 АО «СКК» возможность подключения к теплоснабжению — нет сетей АО «СКК» в районе участка, водоснабжению — нет сетей АО «СКК» в районе участка, к водоотведению — нет сетей АО «СКК» в районе участка

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
-	-	-