

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ, ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-65-5-09-1-01-2025-0472-0

Адрес (местоположение):

Местоположение: Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ

Кадастровый номер: 65:23:0000005:2930

Срок действия документа до: **05.12.2028**

г. ОХА
2025

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 6 5 - 5 - 0 9 - 1 - 0 1 - 2 0 2 5 - 0 4 7 2 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

-

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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)

Охинский муниципальный округ

(муниципальный район или городской округ)

Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ

(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	
	X	Y
1	1416179.79	1312811.22
2	1416173.73	1312819.48
3	1416161.36	1312842.21
4	1416145.30	1312871.43
5	1416131.51	1312891.75
6	1416119.61	1312898.61
7	1415930.05	1312785.56
8	1415930.00	1312785.51
9	1415982.18	1312698.94
1	1416179.79	1312811.22

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

65:23:0000005:2930

Площадь земельного участка

23513 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)

Проект планировки территории не утвержден

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

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

Документация по планировке территории не утверждена

(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

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен

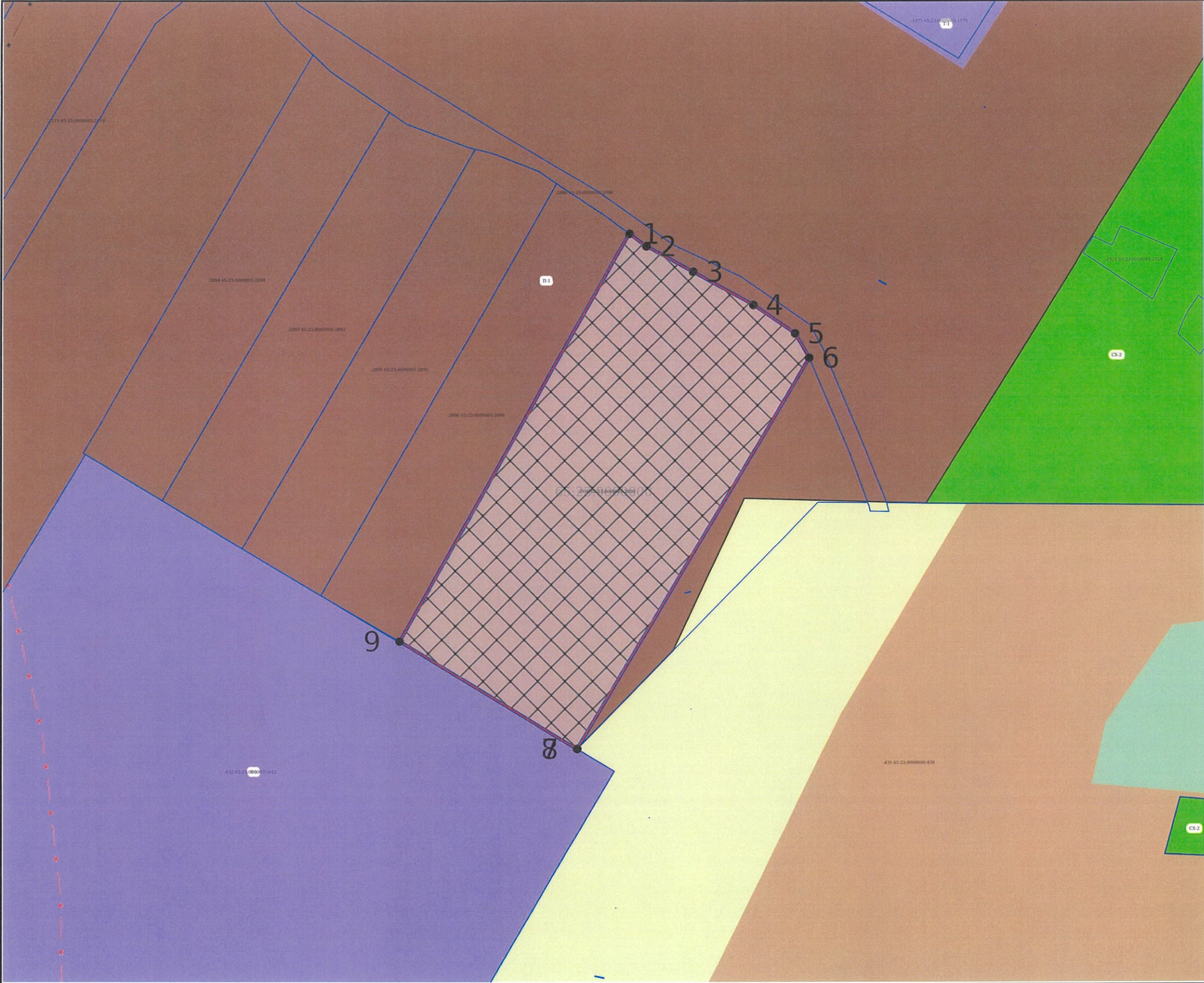
Макеевой Лидией Рифатовной, консультантом отдела архитектуры и градостроительства департамента архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)




(подпись)

Л.Р.Макеева
(расшифровка подписи)

05.12.2025
(ДД.ММ.ГГГГ)



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Наименование объекта
-------	----------------------

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

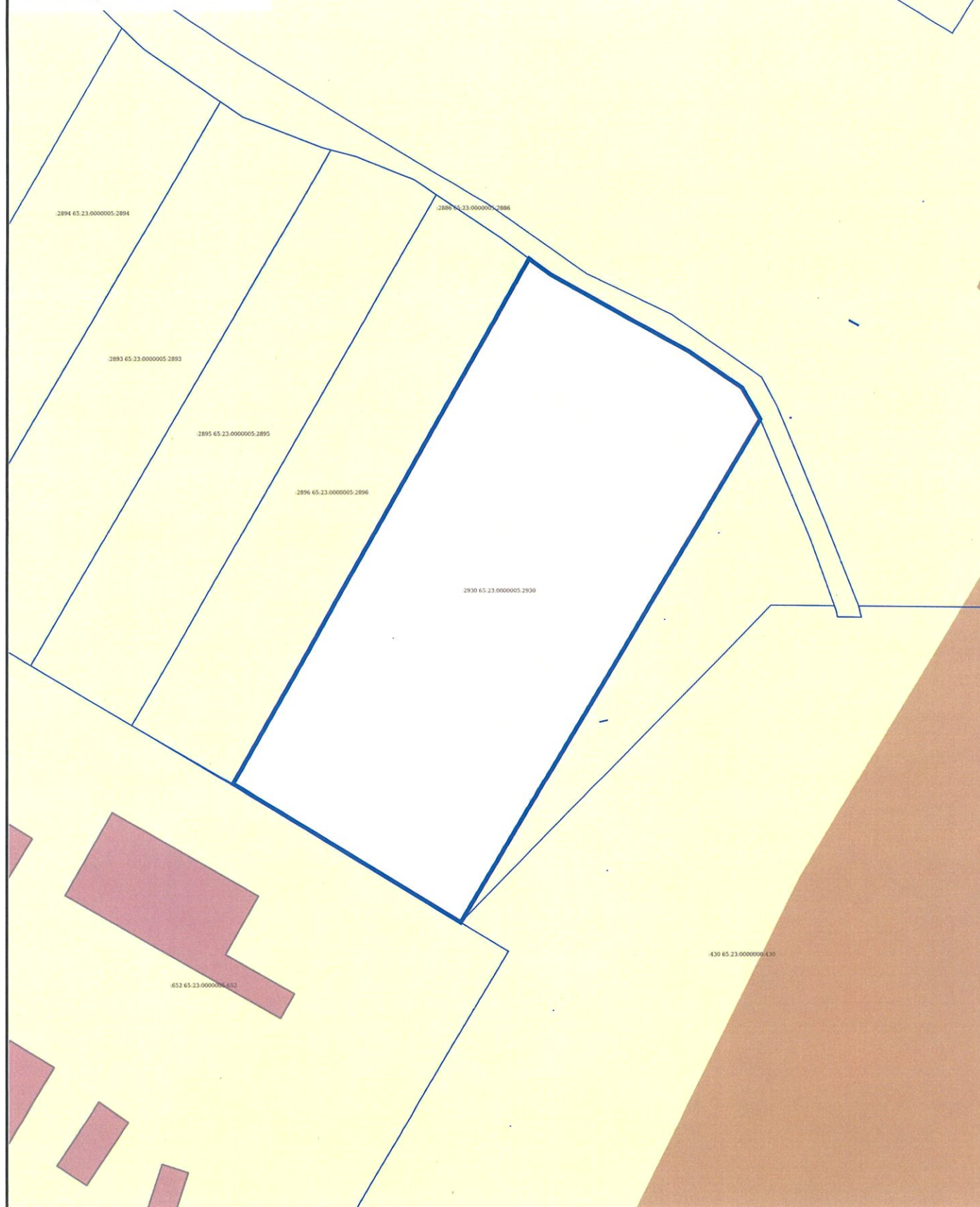
	Место допустимого размещения
	Земельный участок ГПЗУ
	Земельные участки
	ЗООИТ архивные
	ЗООИТ действующие
	Кадастровые кварталы
	Зона транспортной инфраструктуры
	Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства
	Производственная зона

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 05.12.2025
Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа
Сахалинской области Российской Федерации

Должность	ФИО	Подпись	Дата	№ РФ-65-5-09-1-01-2025-0472-0			
Исполнитель	Макеева Л.Р.		05.12.2025	Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ			
				1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Масштаб	Лист	Листов
					1:2000	3	12
				Кадастровый номер 65:23:0000005:2930 Площадь участка – 23513 м²			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

1975 65.23.0000005.1975



Должность	ФИО	Подпись	Дата	№ РФ-65-5-09-1-01-2025-0472-0			
Исполнитель	Макеева Л.Р.		05.12.2025	Российская Федерация, Сахалинская область, Охинский муниципальный округ			
				СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	Масштаб	Лист	Листов
					1:2000	4	12

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Производственная зона (П-1)

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

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ «Охинский», утверждены решением Собрания МО городской округ «Охинский» от 18.04.2024 № 7.13-1

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования:

1. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
2. Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)
3. Хранение автотранспорта (2.7.1)
4. Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)
5. Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
6. Деловое управление (4.1)
7. Служебные гаражи (4.9)
8. Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
9. Производственная деятельность (6.0)
10. Недропользование (6.1)
11. Тяжелая промышленность (6.2)
12. Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)
13. Легкая промышленность (6.3)
14. Фармацевтическая промышленность (6.3.1)
15. Пищевая промышленность (6.4)
16. Нефтехимическая промышленность (6.5)
17. Строительная промышленность (6.6)
18. Энергетика (6.7)
19. Связь (6.8)
20. Склад (6.9)
21. Складские площадки (6.9.1)
22. Железнодорожный транспорт (7.1)
23. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
24. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
2. Ветеринарное обслуживание (3.10)
3. Общественное питание (4.6)
4. Гостиничное обслуживание (4.7)
5. Специальная деятельность (12.2)

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Общежития (3.2.4)
2. Бытовое обслуживание (3.3)
3. Магазины (4.4)

разрешенное использование земельных участков с кадастровыми номерами 65:23:0000005:2930:

Энергетика (6.7)

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 ²					
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)							
не подлежат установлению			3 м (от красных линий – 3 м)	3	60		
Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)							
не подлежат установлению			3 м (от красных линий – 3 м)	3	60		
Хранение автотранспорта (2.7.1)							
минимальные размеры – 20 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;			3 м (от красных линий – 3 м)	2	80		
Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)							
минимальные размеры – 20 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;			0 м (от красных линий – 3 м)	2	80		
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)							
не подлежат установлению			0 м (от красных линий – 3 м)	3	80		
Деловое управление (4.1)							
минимальные размеры – 400 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;			3 м (от красных линий - 3 м)	4	40		
Служебные гаражи (4.9)							
минимальные размеры – не подлежат установлению; максимальные размеры – не подлежат установлению, для АЗС – 1000 м ² ;			0 м (от красных линий – 3 м)	2	80		
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)							
минимальные размеры – 30 м ² ;			3 м (от красных линий - 3 м)	3	80		

максимальные размеры – не подлежат установлению;					
Производственная деятельность (6.0)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Недропользование (6.1)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Тяжелая промышленность (6.2)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Легкая промышленность (6.3)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Фармацевтическая промышленность (6.3.1)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Пищевая промышленность (6.4)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Нефтехимическая промышленность (6.5)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Строительная промышленность (6.6)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Энергетика (6.7)					
не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	80		
Связь (6.8)					
минимальные размеры – 4 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;	0 м (от красных линий – 3 м)	не подлежат установлению	80		
Склады (6.9)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	4	60		
Складские площадки (6.9.1)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	0	60		
Железнодорожный транспорт (7.1)					
не подлежат установлению					
Обеспечение внутреннего порядка (8.3)					
минимальные размеры – 100 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;	3 м (от красных линий – 3 м)	3	40		
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)					

не подлежат установлению					
Минимальный процент озеленения санитарно-защитной зоны для предприятий IV, V классов опасности – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса опасности – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.					
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)					
минимальные размеры – 1000 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;	3 м (от красных линий – 3 м)	2	50		
Ветеринарное обслуживание (3.10)					
не подлежат установлению;	3 м (от красных линий – 3 м)	2	60		
Общественное питание (4.6)					
минимальные размеры – 100 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	2	40		
Гостиничное обслуживание (4.7)					
минимальные размеры – 100 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 3 м)	2	40		
Специальная деятельность (12.2)					
не подлежат установлению	0 м (от красных линий – 5 м)	0	65		
Общесития (3.2.4)					
не подлежат установлению	3 м (от красных линий – 5 м)	4	60		
Бытовое обслуживание (3.3)					
минимальные размеры – 200 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению	3 м* (*-в случае соблюдения противопожарных требований допускается уменьшение до 1 м) (от красных линий – 3 м)	2	40		
Магазины (4.4)					
минимальные размеры – 500 м ² ; максимальные размеры – не подлежат установлению;	3 м (от красных линий – 3 м)	2	40		
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:					
1) объекты производства необходимо размещать с учетом соблюдения санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;					
2) в случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, указанной в статье 35 правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ «Охинский», утвержденных решением Собрания МО ГО «Охинский» от 18.04.2024 № 7.13-1, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.					

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, 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 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, 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	9	10	11

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____ Не имеется _____,
(согласно чертежу(ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая
градостроительного плана) 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) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
градостроительного плана)

_____ -
(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 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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 65:23-6.192.

Ограничения: Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО: выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения; недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод; все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора; использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 23513,12 м²;

Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения: Распоряжение Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области № 6/н от 2020-02-11 Орган, выдавший документ: Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области.

Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 65:23-6.191.

Ограничения: Режим использования установлен СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 23513,12 м²;

Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения: Распоряжение Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области № 154-р от 2018-04-26 Орган, выдавший документ: Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области.

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
Зона санитарной охраны для оз. Медвежье, о. Сахалин. Третий пояс. (ЕГРН)	1	1416179,79	1312811,22
	2	1416173,73	1312819,48
	3	1416161,36	1312842,21
	4	1416145,30	1312871,43
	5	1416131,51	1312891,75
	6	1416119,61	1312898,61
	7	1415930,05	1312785,56
	8	1415930,00	1312785,51
	9	1415982,18	1312698,94
Зона санитарной охраны для оз. Медвежье, о. Сахалин. Второй пояс. (ЕГРН)	1	1416179,79	1312811,22
	2	1416173,73	1312819,48
	3	1416161,36	1312842,21
	4	1416145,30	1312871,43
	5	1416131,51	1312891,75
	6	1416119,61	1312898,61
	7	1415930,05	1312785,56
	8	1415930,00	1312785,51
	9	1415982,18	1312698,94

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	
	X	Y
-	-	-

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

-

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

Водоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение: МКП «ЖКХ» № 754 от 03.12.2025

Газоснабжение: ООО «Сахалиноблгаз» № 02/6073 от 02.12.2025

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

Правила благоустройства территории муниципального образования городской округ «Охинский», утверждены решением Собрания МО городской округ «Охинский» № 6.61-1 от 27.10.2022

11. Информация о красных линиях: _____ Информация отсутствует _____

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

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

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-