

**Градостроительный план земельного участка**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № | R | U | 2 | 7 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | - | 2 | 6 | 0 | 5 | 2 | 0 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
заявления ООО «Фонд жилищного строительства» от 04.05.2016 № 328/15-10

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка Хабаровский край**

(субъект Российской Федерации)  
**городской округ «Город Хабаровск»,  
Кировский район, ул.Запарина**  
(муниципальный район или городской округ)

(поселение)  
Кадастровый номер земельного участка **27:23:0020327:232** от 13.04.2016  
(заполняется при наличии кадастрового номера)

Площадь земельного участка **0,35580 га**

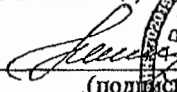
План подготовлен администрацией г.Хабаровска в лице департамента архитектуры,  
строительства и землепользования

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

М.П.

**26.05.2016**

(дата)



(подпись)



**Е.А. Мышкина**

(расшифровка подписи)

Представлен администрацией г.Хабаровска  
строительства и землепользования в лице департамента архитектуры,  
строительства и землепользования

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

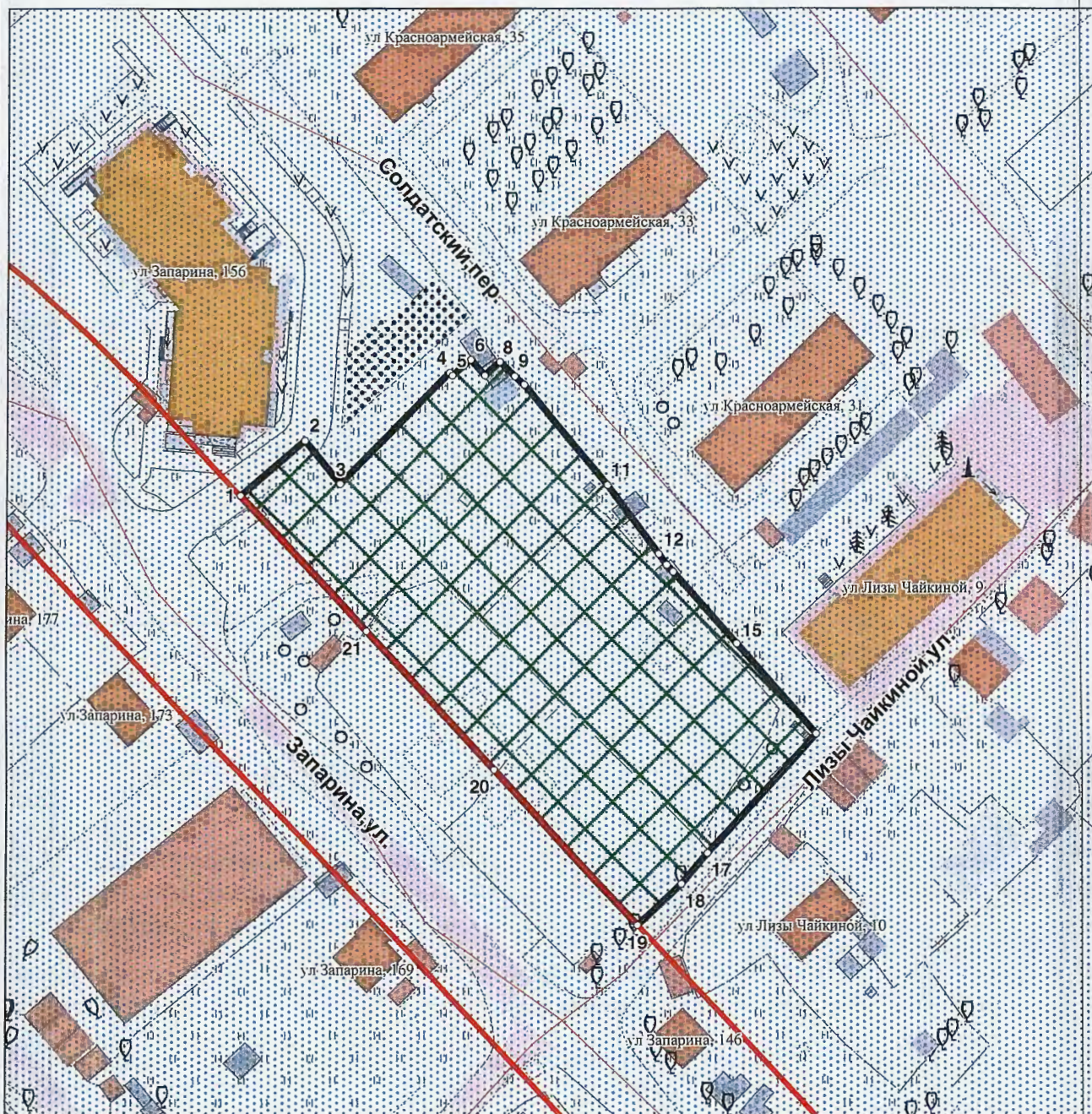
(дата)

Утвержден распоряжением департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска от 26.05.2016 № 367 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка» на основании постановления администрации города Хабаровска от 01.04.2011 № 893 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка» (в редакции постановления администрации города Хабаровска от 05.11.2015 № 3710).

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

# 1. ЧЕРТЁЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА







Местоположение участка: г. Хабаровск, Кировский район, ул. Запарина



Масштаб 1:1000

Площадь участка 0,35580 га

## Условные обозначения:

-  - границы земельного участка;
-  - места допустимого размещения объектов капитального строительства;
-  - минимальные отступы от границ земельного участка;
-  - красные линии улиц;
-  - зона II пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока);
-  - зона III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока).

### КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ УЧАСТКА

| Номер точки | X         | Y          | Длина линии (м) |
|-------------|-----------|------------|-----------------|
| 1           | 2         | 3          | 4               |
| 1           | 457666,98 | 3176547,40 | 13,12           |
| 2           | 457675,36 | 3176557,49 | 8,74            |
| 3           | 457668,43 | 3176562,82 | 24,55           |
| 4           | 457685,49 | 3176580,48 | 0,64            |
| 5           | 457684,99 | 3176580,88 | 3,85            |
| 6           | 457687,42 | 3176583,86 | 3,34            |
| 7           | 457684,88 | 3176586,03 | 3,21            |
| 8           | 457686,98 | 3176588,46 | 3,30            |
| 9           | 457684,64 | 3176590,79 | 1,97            |
| 10          | 457683,30 | 3176592,24 | 20,40           |
| 11          | 457667,37 | 3176604,98 | 13,45           |
| 12          | 457656,36 | 3176612,71 | 2,07            |
| 13          | 457654,67 | 3176613,90 | 1,51            |
| 14          | 457653,55 | 3176614,91 | 14,97           |
| 15          | 457642,05 | 3176624,50 | 18,78           |
| 16          | 457627,67 | 3176636,58 | 25,19           |
| 17          | 457609,48 | 3176619,16 | 6,24            |
| 18          | 457604,80 | 3176615,03 | 9,41            |
| 19          | 457598,44 | 3176608,09 | 33,11           |
| 20          | 457623,23 | 3176586,14 | 29,49           |
| 21          | 457645,31 | 3176566,59 | 28,95           |
| 1           |           |            |                 |

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением мест размещения и экспликации объектов капитального строительства выполняется в соответствии с настоящим градостроительным планом.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной в масштабе 1:500 ООО "Землеустройство-ДВ" в 2015 г.

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления **Хабаровской городской Думой,**

(наименование представительного органа местного самоуправления,  
решением от 21.05.2002 № 211 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» (в редакции решения Хабаровской городской Думы от 21.04.2016 № 294)

реквизиты акта об утверждении правил)

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

**Ц-1 - зона центра деловой, общественной и коммерческой активности. Подзона Ц-1-1.**

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

В пределах территориальной зоны Ц-1 устанавливаются подзоны Ц-1-1 и Ц-1-2 с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Виды разрешенного использования земельного участка**

**основные виды разрешенного использования:**

3.1.1. Административное здание.

3.1.2. Банк.

3.1.3. Гостиница.

3.1.4. Здание смешанного использования: с жилыми помещениями и помещениями делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения (при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок).

3.1.5. Многоквартирный жилой дом.

3.1.6. Многоквартирный жилой дом с квартирами специальных типов, в том числе с квартирами-студиями (квартирами с помещениями для индивидуальной трудовой деятельности), квартирами для малосемейных, квартирами экстра-класса (повышенной комфортности).

3.1.7. Объект бытового обслуживания (банно-оздоровительный комплекс; баня; общественный туалет, видеостудия; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия).

- 3.1.8. Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.
- 3.1.9. Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи).
- 3.1.10. Объект информационного обслуживания (архив; интернет-кафе; информационный центр; компьютерный центр; радиостудия; телестудия; типография).
- 3.1.11. Объект культурного назначения (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения; кинотеатр; концертный зал; музей; театр; филармония; центр досуга).
- 3.1.12. Объект образования (объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования).
- 3.1.13. Объект общественного питания (бар; закусочная; кафе; ресторан; столовая).
- 3.1.14. Объект охраны порядка.
- 3.1.15. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы, в том числе вертолетная площадка, дамба.
- 3.1.16. Объект торгового назначения (магазин; торговый центр/комплекс; универмаг; универсам).
- 3.1.17. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
- 3.1.18. Спортивный объект (бассейн; спортзал; спортклуб; фитнес-центр).
- 3.1.19. Центр обслуживания туристов.
- 3.1.20. Видовая площадка.

условно разрешенные виды использования:

- 3.2.1. Крытая многоярусная автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок.
- 3.2.2. Мастерская по изготовлению художественных изделий (изделий народных промыслов; кузнечно-кованых изделий; столярных изделий).
- 3.2.3. Исключен.
- 3.2.4. Объект ветеринарии.
- 3.2.5. Объект здравоохранения (больница; дом ребенка; перинатальный центр; родильный дом; станция скорой помощи).
- 3.2.6. Объект коммунального обслуживания (диспетчерская, жилищно-эксплуатационная служба; коммунальное предприятие).
- 3.2.7. Объект культурного назначения (дискотека; дом культуры; игровой комплекс с аттракционами; танцзал; универсальный культурно-развлекательный комплекс).
- 3.2.8. Объект пожарной охраны.
- 3.2.9. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.
- 3.2.10. Объект, связанный с отправлением культа.
- 3.2.11. Объекты обслуживания автомобилей.
- 3.2.12. Режимный объект.
- 3.2.13. Специализированный дом, в том числе общежитие, специальный дом для одиноких престарелых, инвалидов, ветеранов.
- 3.2.14. Учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.
- 3.2.15. Учреждение, предприятие социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.
- 3.2.16. Спортивный объект (универсальный спортивный комплекс).

вспомогательные виды разрешенного использования,

допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и

осуществляемых совместно с ними:

3.3.1. Исключен.

3.3.2. Крытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа, подземный или многоэтажный гараж.

3.3.3. Исключен.

3.3.4. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

3.3.5. Овощехранилище.

3.3.6. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применяются с учетом особенностей для отдельных видов разрешенного использования, установленных в статье 11 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск»

| Наименование зоны/подзоны | Предельные размеры земельных участков |           |           |           | Предельное количество этажей |           | Минимальные отступы от границ земельного участка, м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------|-----------|---|--|
|                           | площадь, кв.м                         |           | размер, м |           | мини-мум                     | макси-мум |   |  |
|                           | мини-мум                              | макси-мум | мини-мум  | макси-мум |                              |           |   |  |
| Ц-1-1                     | 800                                   | 120000    | 14        | *         | 3                            | *         | 0   | 40   |

<\*> предельные размеры и максимальное количество этажей не ограничены.

Размеры земельных участков и параметры объектов следует принимать в соответствии со ст. 11 Правил землепользования и застройки, документацией по планировке территории и (до вступления в силу технических регламентов) требованиями нормативных технических документов, в том числе СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания» актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87, СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», «Водным кодексом РФ», постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», постановлением Правительства Хабаровского края от 27.05.2013 № 136-пр «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края», 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», постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», иных нормативных документов в зависимости от выбранного вида использования.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция несоответствующих регламенту объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование несоответствующих регламенту земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Департамент архитектуры, строительства и землепользования, г.Хабаровск, ул.Дикопольцева, 17).

#### Ограничения использования земельного участка и объектов капитального строительства

При установлении ограничений (обременений) руководствоваться ст. 8, 12 Правил землепользования и застройки в г.Хабаровске и сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

При проектировании учесть красные линии ул.Запарина, существующую и перспективную застройку прилегающих территорий согласно документации по планировке территории.

*Учесть ограничения по условиям размещения земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории:*

- в зоне II пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока);
- в зоне III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока).

*При подготовке проекта учесть, что через участок проходят инженерные сети:*

- линия электропередачи, сетедержатель ОАО «Горэлектросеть»;
- теплотрасса, сетедержатель МУП «Тепловые сети».

*Учесть прохождение запроектированного электрического кабеля, застройщик ООО «Фонд жилищного строительства».*

При разработке проекта учесть границы действующих ограничений (обременений), сервитутов по существующим инженерным сетям в соответствии с техническими условиями сетедержателей и выпиской отдела инженерных сетей департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска, ул.Дикопольцева, 17.

Необходимость выноса инженерных объектов и сетей определить проектом в соответствии с техническими условиями.

Обеспечить нормативные разрывы до близлежащих зданий, строений, сооружений, существующих инженерных сетей на прилегающей территории.

Обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка и на прилегающих территориях. Предусмотреть возможность свободного доступа на участок соответствующих владельцев сетей для ремонта и обслуживания объектов инфраструктуры.

Обеспечить согласование проведения работ в технических и охранных зонах (применительно к объектам жилищного строительства) в соответствии с п.138 постановления Правительства РФ от 30.04.2014 № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства».

Предусмотреть возможность временного пользования участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

*По окончании строительства объекта представить в департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска контрольную геодезическую съемку и исполнительные чертежи инженерных сетей согласно СП 47.13330.2012 актуализированная редакция СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».*

Произвести государственную регистрацию ограничений (обременений), сервитутов в управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. При переходе прав на земельный участок, обремененный сервитутами к другому лицу, сервитуты сохраняются.

Согласно ст.2 Правил землепользования и застройки в г. Хабаровске, изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. (Департамент архитектуры, строительства и землепользования, г.Хабаровск, ул.Дикопольцева, 17).

Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.



2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке \*

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу) \_\_\_\_\_ (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

| Номер участка согласно чертежу градостроительного плана | Длина (м) | Ширина (м) | Площадь (га) | Полоса отчуждения | Охранные зоны |
|---|-----------|------------|--------------|-------------------|---------------|
| -   | -         | -          | -            | -                 | -             |

\* Заполняется, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

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

3.1. Объекты капитального строительства не имеются

№ \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер объекта \_\_\_\_\_,  
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен \_\_\_\_\_,  
(дата)

\_\_\_\_\_

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

№ \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

\_\_\_\_\_

(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 разделении земельного участка

**Информация о разделении земельного участка отсутствует.**

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью

(11)

*Г. Шиманов*  
ЛИСТ (8)

