

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ХАБАРОВСКА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ,  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.09.2012 № 358  
г.Хабаровск

Об утверждении градостроительного  
плана земельного участка


В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на основании Устава городского округа «Город Хабаровск», 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 21.02.2012 № 672):

1. Утвердить градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Хабаровский край; городской округ «Город Хабаровск», Железнодорожный район, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 7м от ориентира по направлению на северо-восток. Адрес ориентира: ул. Карла Маркса, д.97, подготовленный на основании заявления от 17.08.2012 № 353/15-10.

2. Настоящее распоряжение вступает в силу с момента его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

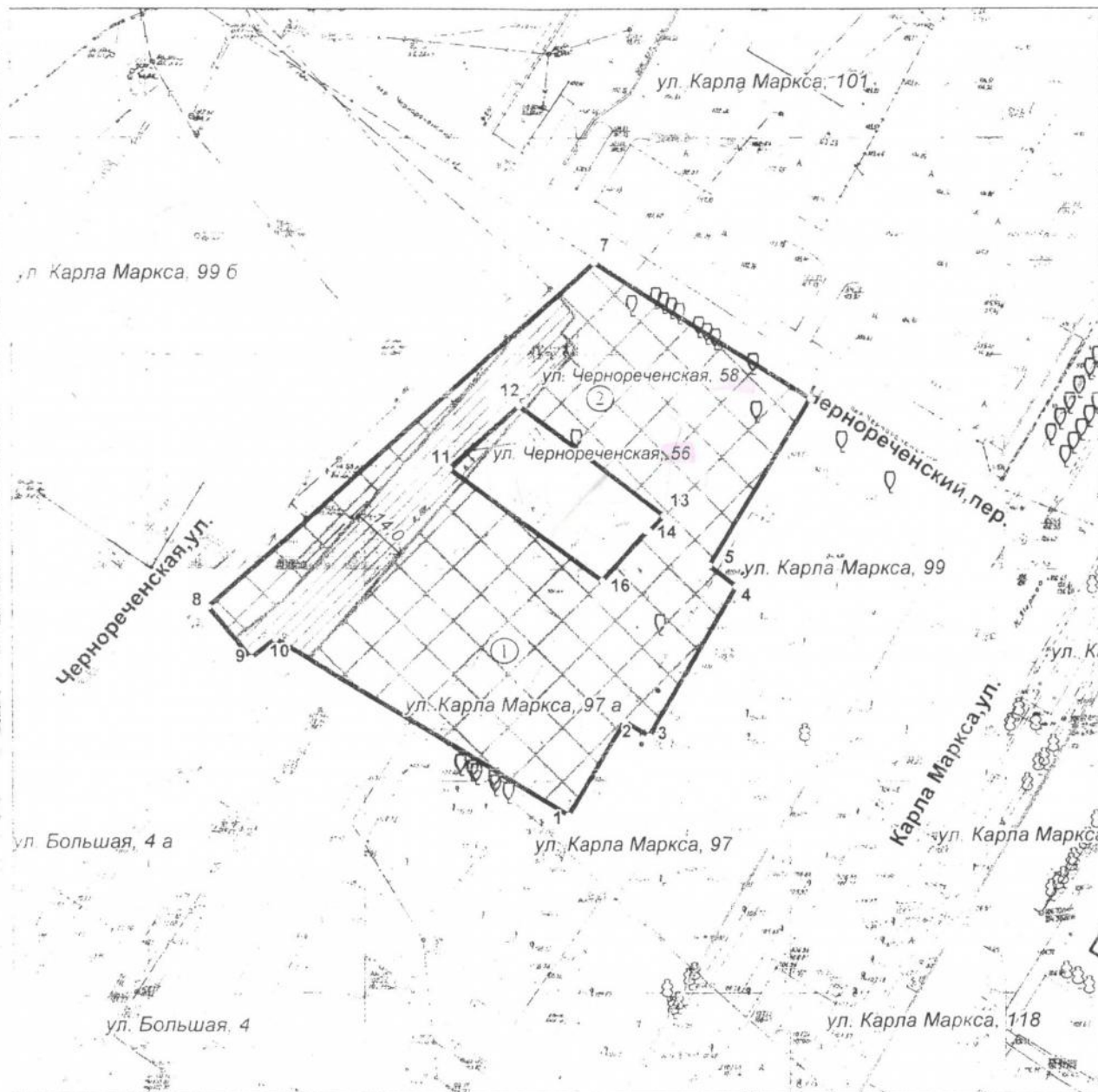
И.о. заместителя Мэра города

 А.И. Корзун

# 1. ЧЕРТЁЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 7 м от ориентира по направлению на северо-восток.






Адрес ориентира: ул.Карла Маркса, д. 97



Масштаб 1:1500

Площадь участка 0,868465 га

## Условные обозначения:

-  - границы земельного участка;
-  - красные линии улицы;
-  - минимальные отступы от границ земельного участка;
-  - места допустимого размещения объектов капитального строительства;
-  - границы зон действия публичных сервитутов.

## Экспликация объектов капитального строительства:

- ① - объект незавершенного строительства (жилой дом);
- ② - индивидуальный жилой дом.

## КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ УЧАСТКА

| Номер точки | X         | Y          | Длина линии (м) |
|-------------|-----------|------------|-----------------|
| 1           | 2         | 3          | 4               |
| 1           | 458667.42 | 3180472.88 | 80,24           |
| 2           | 458689.22 | 3180486.77 | 7,17            |
| 3           | 458685.59 | 3180492.50 | 15,72           |
| 4           | 458720.62 | 3180514.09 | 121,01          |
| 5           | 458725.66 | 3180507.80 | 60,11           |
| 6           | 458763.92 | 3180532.47 | 45,52           |
| 7           | 458796.87 | 3180482.19 | 8,06            |
| 8           | 458718.50 | 3180389.99 | 41,15           |
| 9           | 458706.08 | 3180399.62 | 6,78            |
| 10          | 458710.56 | 3180405.22 | 25,85           |
| 11          | 458749.54 | 3180446.91 | 21,96           |
| 12          | 458763.77 | 3180463.64 | 42,75           |
| 13          | 458737.50 | 3180497.36 | 4,95            |
| 14          | 458734.08 | 3180493.78 | 0,70            |
| 15          | 458734    | 3180493.08 | 15,72           |
| 16          | 458722.64 | 3180482.22 | 44,39           |

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 на топографической основе, выполненной в масштабе 1:500 ООО "Дальгеоком" в 2012 г.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска на основании постановления администрации города Хабаровска от 01.04.2012 № 893 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Выдача градостроительного плана земельного участка" (в редакции постановления администрации г.Хабаровска от 21.02.2012 № 672)



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 в городе Хабаровске» (в редакции решений Хабаровской городской Думы от 23.09.2008 № 667, от 27.10.2009 № 119, от 19.10.2010 № 289, от 28.06.2011 № 402, от 20.12.2011 № 507, от 24.07.2012 № 626)

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-2 - зона центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня.

Подзона Ц-2-1.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций районного уровня, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. В данной зоне могут быть размещены объекты федерального, регионального и местного значения.

В пределах территориальной зоны Ц-2 устанавливаются подзоны Ц-2-1 и Ц-2-2 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:

5.1.1. Административное здание.

5.1.2. Банк.

5.1.3. Гостиница.

5.1.4. 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).

5.1.5. Многоквартирный жилой дом.

5.1.6. 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).

5.1.7. 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).

5.1.8. Объект для конструкторской, научно-исследовательской, проектной деятельности.

5.1.9. Объект здравоохранения (амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи).

5.1.10. Объект информационного обслуживания (архив; интернет-кафе; информационный центр; компьютерный центр; радиостудия; телестудия).

5.1.11. 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).

5.1.12. Объект образования (объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования).

5.1.13. Объект общественного питания (бар; закусочная; кафе; ресторан; столовая).

5.1.14. Объект охраны порядка.

5.1.15. Объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы.

5.1.16. Объект торгового назначения (магазин; торговый центр/комплекс; универмаг; универсам).

5.1.17. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

5.1.18. Спортивный объект (бассейн; спортзал; стадион; каток; дворец спорта; спортклуб; фитнес-центр).

5.1.19. Центр обслуживания туристов.

5.1.20. Крытая многоэтажная автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок.

#### Условно разрешенные виды использования:

5.2.1. Интернат.

5.2.2. Исключен.

5.2.3. Мастерская по изготовлению художественных изделий (изделий народных промыслов, кузнечно-кованых изделий, столярных изделий).

5.2.4. Объект (учреждение) для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

5.2.5. Объект (учреждение, предприятие) социального обслуживания населения, в том числе социально-реабилитационный центр.

5.2.6. Исключен.

5.2.7. Объект ветеринарии.

5.2.8. Объект здравоохранения (больница; госпиталь; дом ребенка; родильный дом; станция скорой помощи).

5.2.9. Объект информационного обслуживания (телецентр).

5.2.10. Объект коммунального обслуживания (диспетчерская; жилищно-эксплуатационная служба; коммунальное предприятие).

5.2.11. Объект культурного назначения (дискотека; дом культуры; игровой комплекс с аттракционами; танцзал; универсальный культурно-развлекательный комплекс; цирк).

5.2.14. Объект пожарной охраны.

5.2.15. Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

5.2.16. Объект торгового назначения (рынок).

5.2.17. Объект, связанный с отправление культа.

5.2.18. Объекты транспорта (автовокзал; автостанция; объект обслуживания автомобилей).

5.2.19. Режимный объект.



5.2.20. Специализированный дом, в том числе общежитие, дом маневренного фонда, дом ночного пребывания, приют, специальный дом системы социального обслуживания населения.

5.2.21. 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:

5.3.1. Исключен.

5.3.2. Крытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа.

5.3.3. Исключен.

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

5.3.5. Овощехранилище.

5.3.6. 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

| 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 |          | минимум                      | максимум<br>минимум |   |  |
|                           | минимум                               | максимум | минимум   | максимум |                              |                     |   |  |
| Ц-2-1                     | 800                                   | 45000    | 18        | -        | 3                            | -                   | -   | 60   |

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», 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», постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», 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 существующую и перспективную застройку прилегающих территорий согласно документации по планировке территории в границах ул. Карла Маркса – ул. Большой – ул. Демьяна Бедного – ул. Краснодарской в Железнодорожном районе г. Хабаровска, утвержденной постановлением администрации г. Хабаровска от 02.03.2009 № 641.

#### При разработке проекта учесть, что через участок проходят инженерные сети:

- ЛЭП, электрический кабель, сетедержатель ОАО «Горэлектросеть» (ул. Вяземская, 15, тел: 35-17-60);
- водопровод – сетедержатель МУП «Водоканал» (пер. Топографический, 12, тел: 30-49-82), ООО «Титбит»;
- канализация – сетедержатель МУП «Водоканал» (пер. Топографический, 12, тел: 30-49-82), ООО «Титбит», ООО «Самстрой»;
- теплосеть, дренаж теплосети – сетедержатель МУП «Тепловые сети» (ул. Советская, 20, тел.56-21-90);
- ливневая канализация, дренаж ливневой канализации – ООО «Титбит»;
- наружное освещение – сетедержатель МУП «Горсвет» (ул.Волочаевская, 72, тел. 47-06-12)

Обеспечить согласование со всеми сетедержателями.

При разработке проекта учесть границы действующих ограничений (обременений), сервитутов по существующим инженерным сетям в соответствии с техническими условиями сетедержателей и выпиской отдела инженерных сетей (в составе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности. Департамент архитектуры, строительства и землепользования, г.Хабаровск, 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.

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

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 со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса 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: ул. Карла Маркса, д. 97А

№ 1 объект незавершенного строительства – жилой дом  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер 29912  
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 11.04.2005  
(дата)

Государственное учреждение

«Краевое бюро технической инвентаризации»

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

Объекты капитального строительства: ул. Чернореченская, д. 58

№ 2 индивидуальный жилой дом  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер информация отсутствует  
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен информация отсутствует  
(дата)

информация отсутствует

(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и 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

Деление земельного участка не предусмотрено постановлением администрации города Хабаровска от 02.03.2009 № 641.

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



Пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью

(11) Список литературы листа (ов)