

## Градостроительный план земельного участка

Р Ф - 2 7 3 2 3 3 0 4 - 2 0 2 3 - 0 2 3 5

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптималь» от 27.02.2023 № 214/14-03

(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 **Хабаровский край**

(субъект Российской Федерации)

**городской округ «Город Хабаровск»,  
Железнодорожный район, пер. Брянский, д. 3**

(муниципальный район или городской округ)

-  
(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	461788,68	3178319,49
2	461810,19	3178452,16
3	461813,29	3178471,28
4	461724,09	3178485,77
5	461699,47	3178334,26
1		

**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

**27:23:0000000:33114**

Площадь земельного участка

**13889 м<sup>2</sup>**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

**Объекты капитального строительства отсутствуют**

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

-

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

**Проект планировки Железнодорожного района, утвержденный постановлением администрации города от 07.07.2021 № 2569 (в редакции от 25.08.2022 № 3070).**

**Проект межевания территории в границах ул. Воронежской - ул. Совхозной – пер. Брянского (кадастровый номер 27:23:0000000:191). Утвержден постановлением администрации г. Хабаровска от 29.12.2022 № 4880.**

Градостроительный план подготовлен **администрацией г. Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования**

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

**Заместитель Мэра города,  
директор департамента архитектуры, строительства и землепользования**

М.П.

**03.03.2023**

(дата)



(подпись)

*С.В. Сергейчук*

**С.В. Сергейчук** /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

**03.03.2023**

(дата)

Схема расположения земельного участка на территории г. Хабаровска  
(ситуационный план)



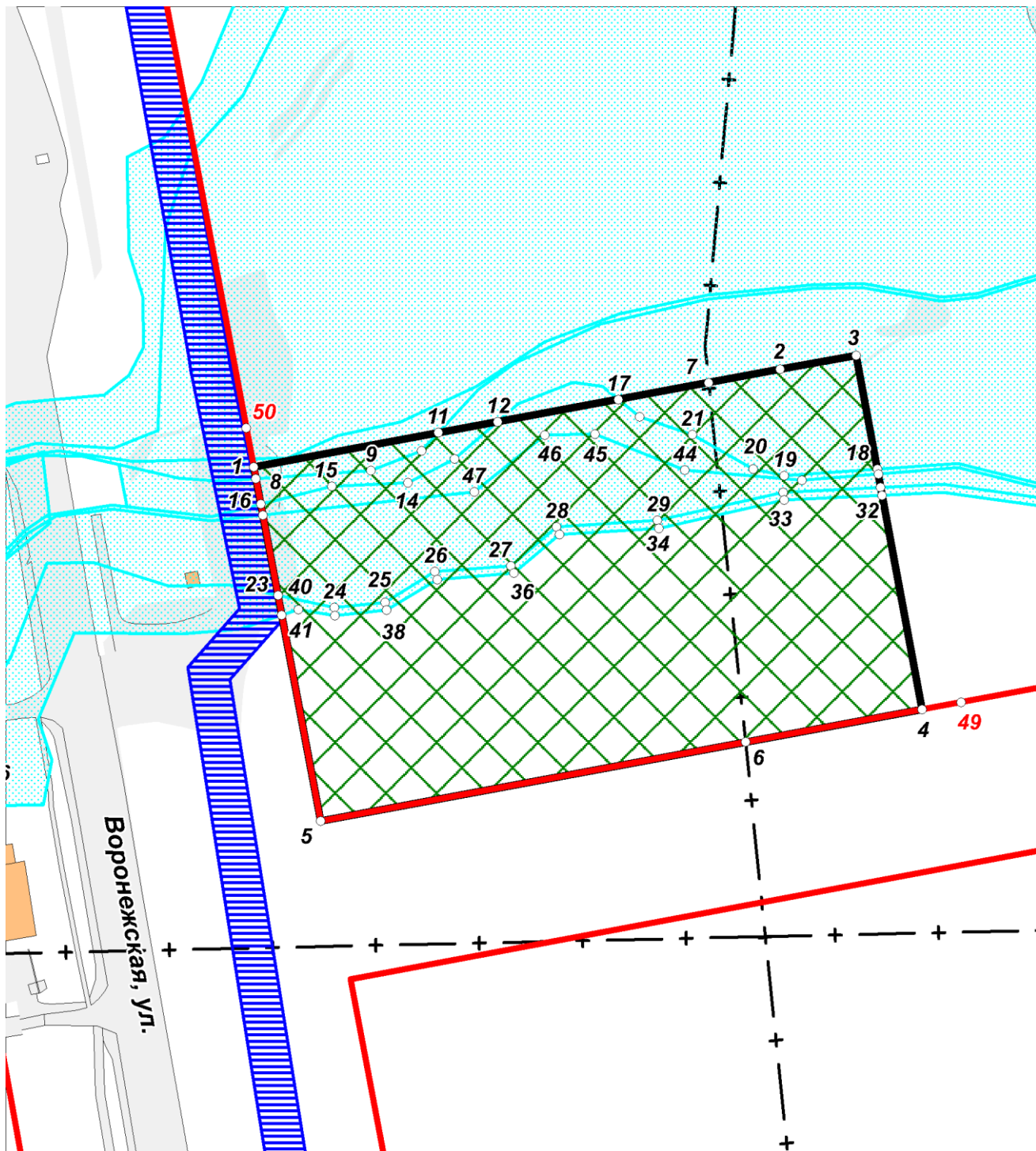
Масштаб 1: 5000

Условные обозначения

	Границы земельного участка
	Красные линии улиц

### 1.1 Чертеж градостроительного плана земельного участка

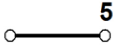
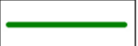

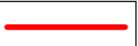

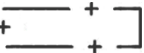
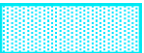
Местоположение участка: г. Хабаровск, Железнодорожный район, пер. Брянский, д. 3



#### Градостроительный план земельного участка

Фамилия	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Исп. Бубнова		02.03.2023			
Чертеж градостроительного плана земельного участка в масштабе 1: 1500			Отдел подготовки градостроительных планов		

### Условные обозначения

	Границы и точки поворотных углов земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения объектов капитального строительства (строительство объектов капитального строительства на территории, попадающей в зону затопления и подтопления паводком, возможно после выполнения противопаводковых мероприятий)
	Красные линии улиц
	Границы публичных сервитутов
	Охранная зона транспорта по данным ЕГРН (Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый))
	Границы зон затопления, подтопления по данным ЕГРН

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе (ортофотоплане) в масштабе **1:500**, выполненной **ООО "ПЛАЗ" в 2017 г., частично ООО «Землеустройство-ДВ» в 2022 году.**

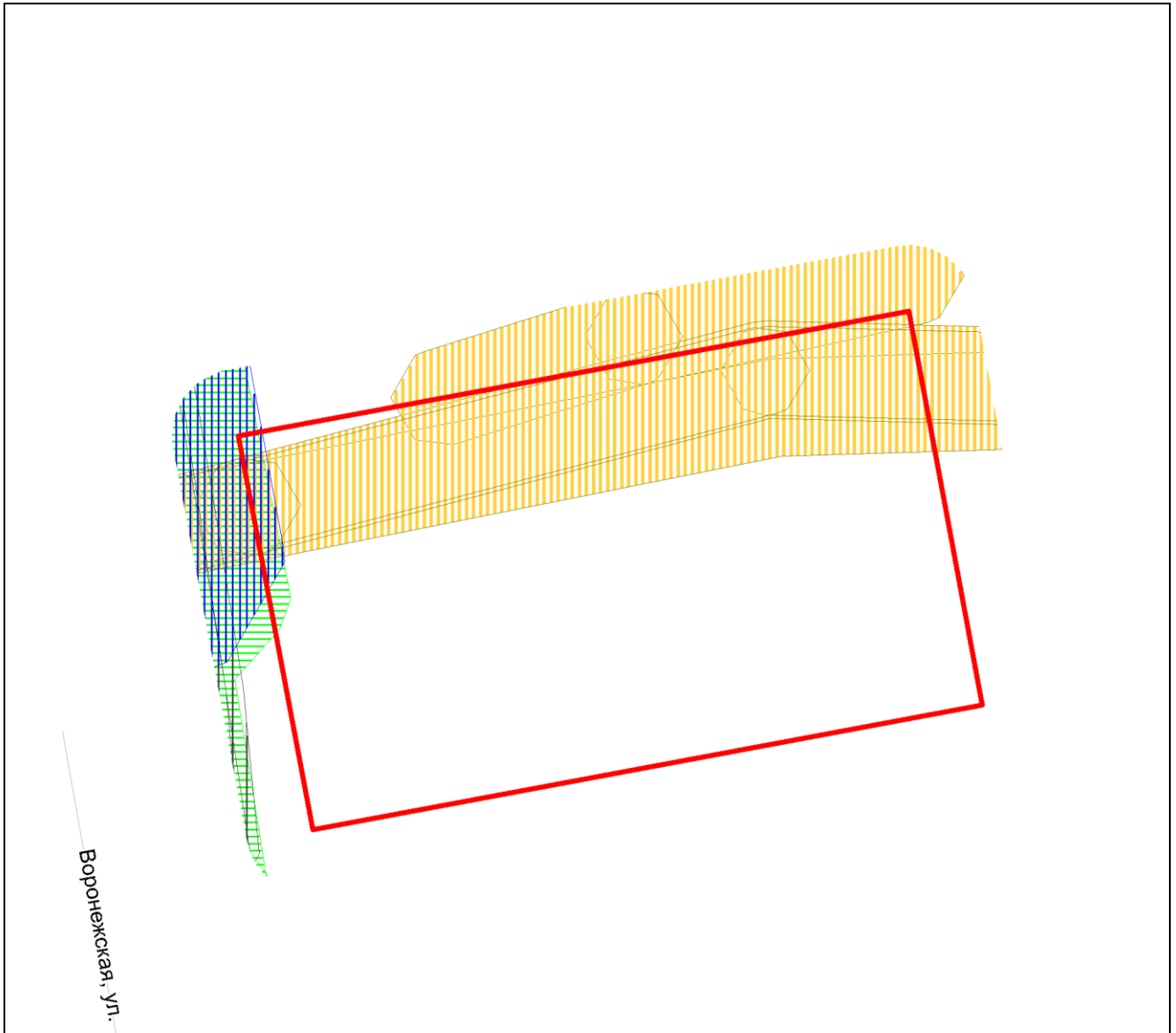
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертежи градостроительного плана земельного участка разработаны

**департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска 03.03.2023.**





(дата, наименование организации)

**1.2. Чертеж градостроительного плана земельного участка**  
Охранные зоны инженерных коммуникаций



Масштаб 1: 1500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Границы земельного участка по запросу
	Охранный зона сети водопровода
	Охранный зона сети канализации
	Охранный зона теплосети

**Перечень сетедержателей в границах земельного участка по объекту**

Номер	Наименование объекта	Балансовая принадлежность
1.	Канализация Канализация (недейств.)	МУП города Хабаровска Водоканал. переулок Топографический 12 (т 304982)
2.	Охранный зона сети водопровода	МУП города Хабаровска Водоканал. переулок Топографический 12 (т 304982)
3.	Охранный зона теплосети	Хабаровские тепловые сети СП АО ДГК. улица Флегонтова 13А (т 266320 т 266322)

Главный специалист ДАСиЗ

Гурьева Т.А.

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 границах территории комплексного развития**

**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

**Проект планировки, проект межевания в границах ул. Воронежской - ул. Совхозной – пер. Брянского (кадастровый номер 27:23:000000:191). Утвержден постановлением администрации г. Хабаровска от 29.12.2022 № 4880.**

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка  
Документацией установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с таблицей.

№ п /	Вид разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков				Предельно е количество надземных этажей		Миним альные отступы от красных линий, м	Кoeffи циент плотности застройки	Максим альный процент застройки в границах земельного участка, %
		площадь, кв. м		размер, м		мин и- мум	макс и- мум			
		мин и- мум	макси- мум	ми ни- мум	макси- мум					
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	-	-	-	1	10	0	-	40%

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

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

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:

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 зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденного документа по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, 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
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

### 3.1. Объекты капитального строительства

№ \_\_\_\_\_ не имеется \_\_\_\_\_ не имеется \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ ,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_ не имеется \_\_\_\_\_

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

№ \_\_\_\_\_ информация отсутствует \_\_\_\_\_ информация отсутствует \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ информация отсутствует \_\_\_\_\_ ,  
 (согласно чертежу(ам) (назначение объекта культурного наследия, общая  
 градостроительного плана) площадь, площадь застройки)  
 информация отсутствует  
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта  
 культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
 регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ информация отсутствует \_\_\_\_\_ ,  
 от \_\_\_\_\_ информация отсутствует \_\_\_\_\_ ,  
 (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 и устойчивому 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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Примечания:

1. Расчетные показатели минимально допустимых размеров площадок придомового благоустройства различного функционального назначения принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 27.05.2013 № 136-пр «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края» (далее – РНГП).
2. Минимальное количество парковочных мест принимаются в соответствии с РНГП.
3. Согласно требованиям РНГП предусмотрено многоцелевое использование машино-мест:
  - в дневное время, как стоянка хранения легковых автомобилей посетителей и сотрудников учреждений, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях нежилых этажей многоквартирных домов;
  - в ночное время, как стоянка временного хранения легковых автомобилей населения, проживающего в многоквартирном доме.

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

**Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.495.**

**Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 13889 кв.м.**

**Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.494.**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 13889 кв.м.

**Охранная зона транспорта. Подзона 4 сектор 321.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 3738 кв.м.

Высота ограничения застройки – 156,1 м

**Охранная зона транспорта. Подзона 4 сектор 322.**

Земельный участок преимущественно расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 10151 кв.м.

Высота ограничения застройки – 160,5 м

**Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.549.**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 13889 кв.м.

*Действуют ограничения в соответствии с приказом Министерства транспорта РФ от 23.06.2020 № 598-П (в редакции от 16.12.2021 № 964-П) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)».*

**Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1413.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 1480 кв.м.

**Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1414.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 322 кв.м.

**Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1416.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 1120 кв.м.

**Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1415.**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 2509 кв.м.

**Установлен запрет до выполнения противопаводковых мероприятий на строительство объектов капитального строительства, попавших в зону затопления и (или) подтопления в соответствии с:**

**- Приказом "Об установлении границ зон затопления, подтопления водами реки Амур, протоки Амурская, протоки Министерская, реки Красная Речка, реки Черная, реки Березовая, реки Правая Березовая, реки Полежаевка, реки Гнилая Падь, ручья без названия в районе ул. Заводская Падь на территории городского округа «Город**

**Хабаровск»" от 21.12.2021 № 190 выданный: Амурское бассейновое водное управление  
Федерального агентства водных ресурсов.**

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
<b>Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.495</b>	1	461788,68	3178319,48
	2	461810,19	3178452,16
	3	461813,29	3178471,28
	4	461724,09	3178485,77
	5	461699,47	3178334,26
	1		
<b>Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.494</b>	1	461788,68	3178319,48
	2	461810,19	3178452,16
	3	461813,29	3178471,28
	4	461724,09	3178485,77
	5	461699,47	3178334,26
	1		
<b>Охранная зона транспорта Подзона 4 сектор 321</b>	6	461716,87	3178441,33
	7	461807,26	3178434,07
	2	461810,19	3178452,16
	3	461813,29	3178471,28
	4	461724,09	3178485,77
	6		
<b>Охранная зона транспорта Подзона 4 сектор 322</b>	1	461788,68	3178319,48
	7	461807,26	3178434,07
	6	461716,87	3178441,33
	5	461699,47	3178334,26
	1		
<b>Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.549</b>	1	461788,68	3178319,48
	2	461810,19	3178452,16
	3	461813,29	3178471,28
	4	461724,09	3178485,77
	5	461699,47	3178334,26
<b>Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1413</b>	1		
	8	461785,70	3178319,98
	9	461787,11	3178348,81
	10	461791,77	3178361,64
	11	461796,22	3178365,96
	12	461798,65	3178380,95
	13	461789,50	3178369,91
	14	461783,88	3178358,06
	15	461783,39	3178338,93
	16	461779,29	3178321,04
	8		
	17	461803,58	3178411,40
	2	461810,19	3178452,16
	3	461813,29	3178471,28
	18	461784,61	3178475,94
	19	461783,56	3178452,57
	20	461785,38	3178444,79
21	461794,27	3178429,71	
22	461799,08	3178416,59	
17			

<b>Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1414</b>	23	461756,29	3178324,85
	24	461752,90	3178338,98
	25	461753,96	3178351,68
	26	461761,37	3178364,38
	27	461762,43	3178383,43
	28	461771,95	3178395,07
	29	461773,01	3178420,47
	30	461779,36	3178452,22
	31	461780,01	3178476,69
	32	461778,02	3178477,01
	33	461777,37	3178452,44
	34	461771,04	3178420,82
	35	461769,98	3178395,82
	36	461760,55	3178384,11
	37	461759,40	3178364,97
	38	461751,99	3178352,03
	39	461750,90	3178338,98
	40	461752,68	3178329,86
	41	461751,38	3178325,66
	<b>Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1416</b>	23	
1		461788,68	3178319,49
11		461796,22	3178365,96
10		461791,77	3178361,64
9		461787,11	3178348,81
8		461785,70	3178319,98
1			
12		461798,65	3178380,95
17		461803,58	3178411,40
22		461799,08	3178416,59
21		461794,27	3178429,71
20		461785,38	3178444,79
19		461783,56	3178452,57
18		461784,61	3178475,94
42		461783,35	3178476,15
43		461782,22	3178456,93
44		461785,44	3178427,56
45		461794,97	3178405,34
46		461794,97	3178392,64
47		461781,21	3178374,65
48	461776,55	3178321,50	
16	461779,29	3178321,04	
15	461783,39	3178338,93	
14	461783,88	3178358,06	
13	461789,50	3178369,91	
12			
<b>Зона затопления или подтопления по данным ЕГРН, учетный номер 27:23-6.1415</b>	42	461783,35	3178476,15
	31	461780,01	3178476,69
	30	461779,36	3178452,22
	29	461773,01	3178420,47
	28	461771,95	3178395,07
	27	461762,43	3178383,43
	26	461761,37	3178364,38
	25	461753,96	3178351,68
	24	461752,90	3178338,98
	23	461756,29	3178324,85
	48	461776,55	3178321,50
	47	461781,21	3178374,65
	46	461794,97	3178392,64
	45	461794,97	3178405,34
44	461785,44	3178427,56	

	43	461782,22	3178456,93
	42		

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

номер элемента планировочной структуры **267/5, 267/6**

наименование элемента планировочной структуры **-**

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

**Электроснабжение**

АО «Хабаровская горэлектросеть» от 25.10.2022 № 1233;

**Водоснабжение и водоотведение**

МУП города Хабаровска «Водоканал» от 30.05.2022 № 183;

**Теплоснабжение**

ИКС интеллектуальные коммунальные системы от 24.10.2022 № 82.

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

**Правила благоустройства городского округа «Город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской Думы от 17.10.2017 № 677.**

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
49	461725,69	3178495,64
5	461699,46	3178334,26
50	461798,54	3178317,85