

Градостроительный план земельного участка

№ *	R	U	2	7	3	0	1	0	0	0	-	2	5	0	8	2	0	1	1	0	0	0	0	0	2	2	1
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью «Строймикс-А» от 19.08.2011 № 177/15-10

(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», Индустриальный район,
Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 55,0 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: ул. Блюхера, дом 2
(муниципальный район или городской округ)

Кадастровый номер земельного участка **27:23:0050106:36 от 22.05.2007**
(поселение)
(заполняется при наличии кадастрового номера)

Площадь земельного участка **1,137720 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.

25.08.2011

(дата)

(подпись)

С.Г. Финягеева

(расшифровка подписи)

Представлен администрацией г.Хабаровска 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 директора департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска от 25.08.2011 № 221 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка» на основании постановления администрации города Хабаровска от 01.04.2011 № 893 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа»

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

* Порядок формирования номера градостроительного плана земельного участка устанавливается инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

Градостроительный план № RU 27301000-2508201100000221

1. ЧЕРТЁЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 Местоположение участка: г. Хабаровск, ул.Блюхера, 2 (ориентир)



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Площадь участка 1.13772 га

-  - границы земельного участка;
-  - минимальные отступы от границ земельного участка;
-  - места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
-  - границы смежных земельных участков;
-  - граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустройства;
-  - границы зон с особыми условиями использования территории (существующая санитарная, защитная, санитарно-защитная, шумовая зона);
-  - зона затопления 1% обеспеченности;
-  - зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока).

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ УЧАСТКА

Номер точки	X	Y
1	2	3
1	454601,65	3179265,97
2	454632,17	3179248,86
3	454645,91	3179242,46
4	454656,65	3179264,45
5	454671,80	3179256,88
6	454680,64	3179243,14
7	454687,58	3179232,03
8	454710,09	3179217,22
9	454748,96	3179189,56
10	454769,08	3179175,88
11	454782,22	3179162,35
12	454790,31	3179156,36
13	454790,51	3179156,21
14	454693,02	3179142,29
15	454690,30	3179141,9
16	454671,30	3179139,19
17	454661,35	3179137,77
18	454654,99	3179136,86
19	454631,06	3179200,72
20	454628,45	3179205,87
21	454626,13	3179210,36
22	454593,21	3179270,74
1	454601,65	3179265,97
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 на топографической основе, выполненной в 2011 году ООО Инженерные изыскания".

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска на основании постановления администрации города Хабаровска от 01.04.2011 № 893 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа".

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)
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 единовидными 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:

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 комфортабельности).

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; фотостудия/ателье).

- 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.
- 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.

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,

допускаемые 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.

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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь:

Зона	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Охраняемые зоны
	площадь, кв.м		размер, м		мини-мум	макси-мум			
	мини-мум	макси-мум	мини-мум	макси-мум					
П-1-1	800	120 000	14		3	-	-	40	-

Размещение 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», СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные» актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», 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), сервитуты руководствоваться ст. 8, 12 Правил землепользования и застройки в г.Хабаровске и сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

При проектировании учесть красные линии улиц, существующую и перспективную застройку прилегающих территорий согласно документации по планировке территории в границах ул. Волочаевской – ул. Пионерской – проектируемой ул. Блюхера в Индустриальном районе г. Хабаровска, утвержденной распоряжением Мэра г.Хабаровска от 17.01.2007 № 100-р.

При проектировании учесть размещение земельного участка и объектов капитального строительства в границах охраняемого городского ландшафта, в существующей санитарной, защитной, санитарно-защитной, шумовой зоне. В зоне затопления 1% обеспеченности, зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (река Амур, Амурская протока).

При проектировании учесть сети, проходящие через земельный участок:

- водопровод – МУП «Водоканал», ТЭЦ-1;
 - канализация – МУП «Водоканал», КГУ «Хабаровскуправтодор»;
 - кабель связи – Хабаровский филиал ОАО «Ростелеком»;
 - электрический кабель – ОАО «Горэлектросеть»;
 - ливневая канализация – Управление благоустройства;
 - теплотрасса - СП Хабаровские тепловые сети филиал ОАО ДГК.
- Необходимо согласование со всеми сетевыми операторами.

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 земельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Пояснения к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на 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 -

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

(дата)

(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 распоряжением Мэра города Хабаровска от 17.01.2007 № 100-р.

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ХАБАРОВСКА
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

25.08.2011 № 221

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 «Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа»:

1. Утвердить градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Индустриальный район, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 55,0 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: ул. Блюхера, дом 2, подготовленный на основании заявления от 19.08.2011 № 177/15-10.
2. Отменить градостроительный план № RU 27301000-19092007000000154 от 19.09.2007.
3. Настоящее распоряжение вступает в силу с момента его подписания.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель Мэра города



С.В. Сергейчук