



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

22 июля 2025 г. № 435-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Герцена в Индустриальном районе городского округа "Город Хабаровск"

В соответствии с подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 66, со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с постановлениями Правительства Хабаровского края от 8 июля 2021 г. № 286-пр "Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории", от 27 декабря 2024 г. № 487-пр "Об определении сведений, подлежащих включению в решение о комплексном развитии территории в Хабаровском крае, и утверждении Правил заключения оператором комплексного развития территории соглашения с уполномоченным исполнительным органом Хабаровского края, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Хабаровского края в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Хабаровского края, главой местной администрации муниципального образования Хабаровского края", распоряжением Правительства Хабаровского края от 7 сентября 2022 г. № 1246-рп "Об определении операторов комплексного развития территории, обеспечивающих реализацию решений о комплексном развитии территорий, принятых Правительством Хабаровского края":

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Герцена в Индустриальном районе городского округа "Город Хабаровск" согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению (далее также – решение о комплексном развитии территории и территория, подлежащая комплексному развитию, соответственно).

2. Установить, что:

1) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется акционерным обществом "ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475) (далее – оператор КРТ);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии

территории составляет семь лет с даты принятия настоящего распоряжения;

3) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в приложении № 2 к настоящему распоряжению;

4) при реализации решения о комплексном развитии территории применяются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению;

5) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

6) перечень зон с особыми условиями использования территории, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, приведен в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

7) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, образования, спорта) приведены в приложении № 6 к настоящему распоряжению;

8) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 7 к настоящему распоряжению;

9) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 8 к настоящему распоряжению;

10) перечень видов работ по благоустройству территории приведен в приложении № 9 к настоящему распоряжению.

3. Оператору КРТ:

1) обеспечить разработку проектной документации на объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, подлежащие строительству, сносу или реконструкции;

2) осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии:

- с утвержденной документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории;

- с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения,

приведенными в приложениях № 6 – 8 к настоящему распоряжению;

3) предусмотреть в документации по планировке территории размещение общеобразовательного учреждения на 550 мест, встроенного или встроенно-пристроенного дошкольного учреждения, а также размещение на первых этажах жилых домов поликлиники и физкультурно-спортивного зала;

4) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 9 к настоящему распоряжению;

5) безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск" после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, перечень и условия передачи которых определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.

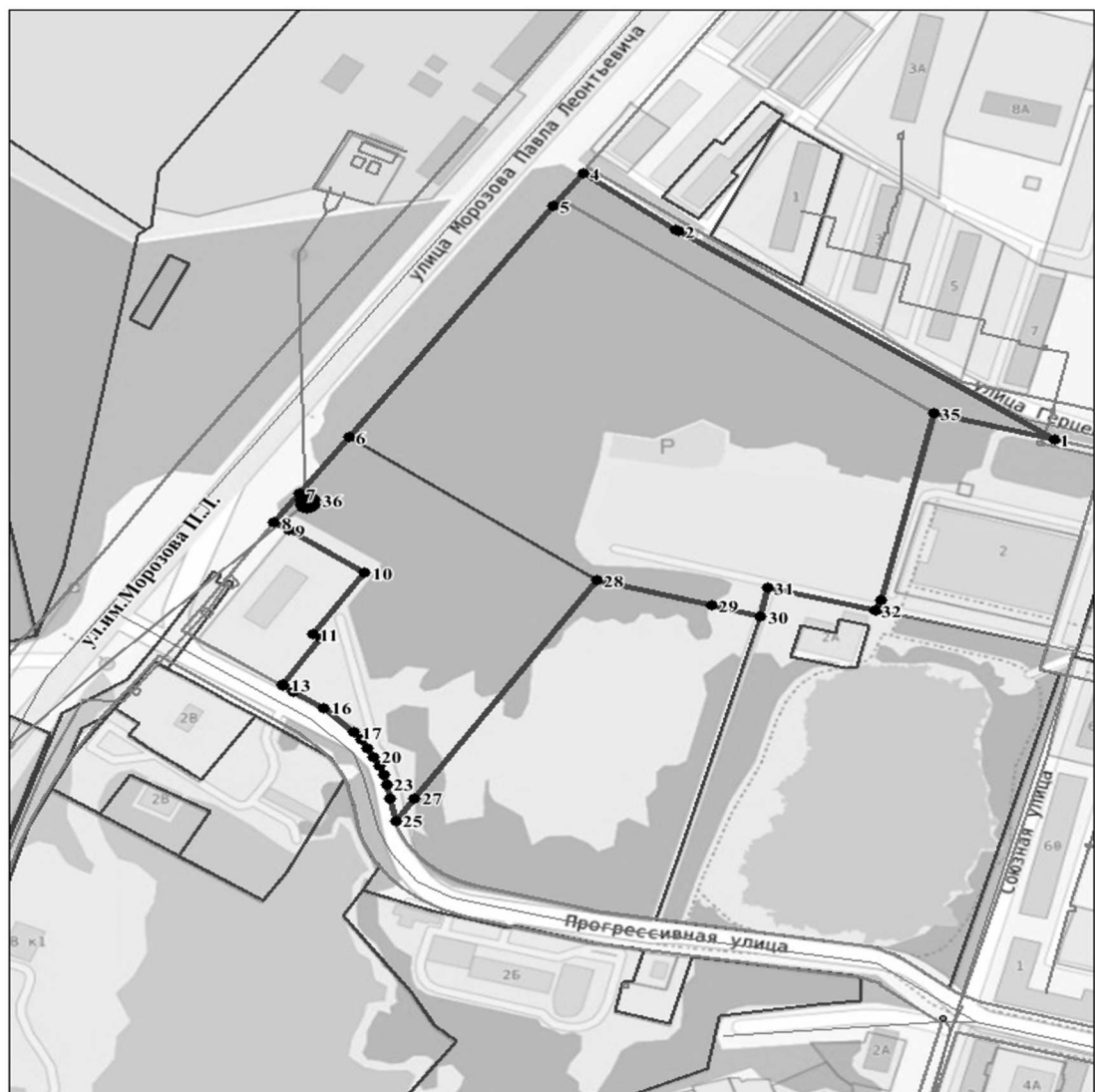
Губернатор, Председатель
Правительства края



Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

СХЕМА
расположения территории, подлежащей комплексному развитию
в границах ул. Герцена в Индустриальном районе городского округа "Город
Хабаровск"



граница территории, подлежащей комплексному развитию

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер	X	Y
1	447086.39	3179892.51
2	447221.94	3179698.34
3	447222.98	3179696.84
4	447259.88	3179649.16
5	447239.37	3179632.79
6	447095.85	3179522.11
7	447060.82	3179495.13
8	447043.09	3179481.48
9	447037.76	3179488.92
10	447009.99	3179528.24
11	446971.66	3179500.26
12	446969.27	3179504.03
13	446940.50	3179483.93
14	446940.13	3179483.71
15	446936.18	3179489.43
16	446925.38	3179505.10
17	446909.56	3179520.57
18	446904.65	3179524.36
19	446899.46	3179527.77
20	446893.98	3179530.77
21	446888.33	3179533.32
22	446882.49	3179535.42
23	446876.49	3179537.07
24	446867.28	3179538.87
25	446853.32	3179541.12
26	446853.41	3179541.18
27	446867.54	3179551.47
28	447002.97	3179650.21
29	446985.50	3179710.13
30	446978.01	3179735.82
31	446996.17	3179739.89
32	446981.16	3179795.69
33	446980.85	3179796.87
34	446987.55	3179799.06
35	447104.28	3179829.96
36	447056.28	3179503.19
37	447058.28	3179501.82
38	447059.10	3179499.51
39	447058.38	3179497.15
40	447056.45	3179495.67
41	447054.00	3179495.61
42	447052.00	3179497.02
43	447051.17	3179499.31
44	447051.89	3179501.67
45	447053.82	3179503.15
1	447086.39	3179892.51

Площадь территории – 71860 кв. метров

ПЕРЕЧЕНЬ
земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

1. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:30558.
 2. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:28190.
-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории

1. Среднеэтажная жилая застройка – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома, код 2.5 классификатора.

2. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома, код 2.6 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – классификатор).

3. Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 3.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.6, 3.6.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны, код 2.7 классификатора.

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие

деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, код 3.5.1 классификатора.

5. Площадки для занятий спортом – размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры), код 5.1.3 классификатора.

6. Земельные участки (территории) общего пользования – земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2, код 12.0 классификатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

пределных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей
комплексному развитию

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м *	Пределное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*	Максимальный процент застройки надземной части в границах земельного участка*	Пределная плотность застройки земельного участка (территории), кв.м зданий/га**
1	2	3	4
0	Минимальное количество этажей – 3; Максимальная высота объекта – не ограничено	60 %	7800

* в соответствии с таблицей 1 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211

** в соответствии с таблицей 9 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22.12.2015 № 225

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, расположенных в границах
территории, подлежащей комплексному развитию

п/п	Кадастровый номер	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1.	27:23:0000000:4015(1)	сооружение	Акционерное общество "Хабаровская горэлектросеть"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территорий, расположенных
в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно
сведениям Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Реестровый номер	Наименования зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3
1.	27:00-6.549	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4
2.	27:00-6.640	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 94
3.	27:23-6.1106	Охранная зона линии ВЛ 35 кВ "АК-СР", охранная зона инженерных коммуникаций

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

**Расчетные показатели
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной
инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня
территориальной доступности, указанных объектов для населения
(расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности
объектами здравоохранения, образования, спорта)**

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Единицы измерения	Необходимая обеспеченность	Территориальная доступность	Планируемые к строительству объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в радиусе доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	217*	500 метров пешеходной доступности*	школа на 550 мест на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:28190
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	139*	300 метров пешеходной доступности*	встроенное или встроенно-пристроенное дошкольное образовательное учреждение
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену	21**	30 минут транспортной доступности**	поликлиника на первых этажах жилых домов
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола	163**	30 минут транспортной доступности**	спортивный зал на первых этажах жилых домов

* в соответствии с таблицей 2, 10, 11, 14 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22.12.2015 № 225;

** в соответствии с таблицей 3, 4 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27.05.2013 № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя территориальной доступности
1.	Объекты электроснабжения	электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых зданий, кВт/час в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	130392**	не устанавливается
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых зданий, Гкал/ч	1,9*	не устанавливается
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	17066*	не устанавливается
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	17066*	не устанавливается

* в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27.05.2013 № 136-пр;

** в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 19.06.2015 № 141-пр "Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению и нормативов потребления электрической энергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме".

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, указанных объектов для населения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя территориальной доступности
1.	Автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов	уровень обеспеченности, протяженность улично-дорожной сети, км	0,05*	не установлено

* в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27.05.2013 № 136-пр

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 июля 2025 г. № 435-рп

Перечень видов работ по благоустройству территории

1. Озеленение: создание газонов, клумб, высадка деревьев и кустарников.
2. Освещение: установка основного и декоративного освещения.
3. Малые архитектурные формы: установка скамеек, урн, беседок и других элементов.
4. Обустройство функциональных зон: создание детских и спортивных площадок, зон отдыха, парковок, хозяйственных зон.
5. Инфраструктурные работы: устройство пешеходных дорожек, тротуаров, проездов, ограждений.

Данные виды работ предусмотреть в проектной документации в соответствии с подпунктом "м" пункта 12 раздела II. Состав разделов проектной документации на объекты производственного и непроизводственного назначения и требования к содержанию этих разделов" постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
