



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

9 сентября 2025 г. № 577-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Истомина в Кировском 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. Истомина в Кировском 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 обществом с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Хабаровск ТАУЭР" (ИНН 2700052390) (далее – оператор КРТ), являющимся дочерним обществом акционерного общества "ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии

территории составляет пять 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, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

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

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

8) 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 № 7 к настоящему распоряжению;

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

10) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены 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, предусмотренными решением о комплексном развитии территории;

3) обеспечить строительство в границах комплексного развития территории встроенно-пристроенных помещений дошкольной образовательной организации и безвозмездную передачу их в муниципальную собственность городского округа "Город Хабаровск";

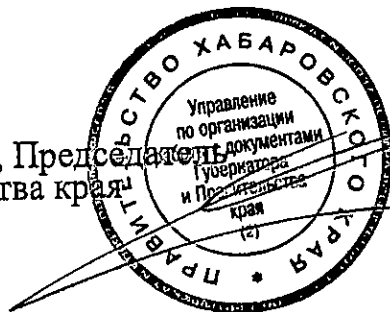
4) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 10 к настоящему распоряжению;

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;

6) безвозмездно передать в собственность Хабаровского края после окончания строительства не менее 730 кв. метров общей площади жилых помещений, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства, построенных в рамках реализации решения о комплексном развитии территории.

Порядок и условия передачи помещений определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.

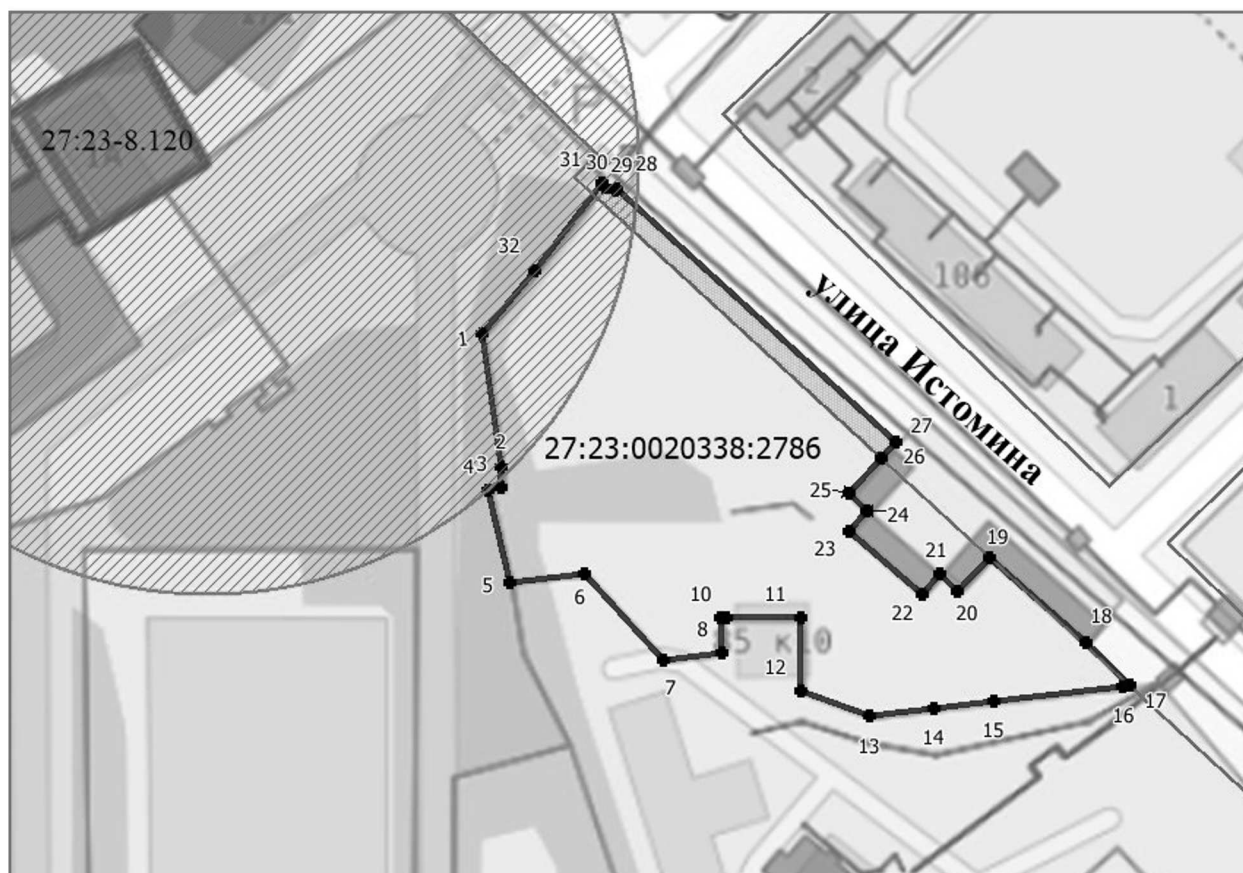
Губернатор, Председатель
Правительства края



Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-рп

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



-  - граница территории, подлежащей комплексному развитию;
-  - часть территории, подлежащей комплексному развитию, расположенная в границах красных линий (земли общего пользования);
-  - защитная зона (100 метров от границы территории объекта культурного наследия регионального значения (Яхт-клуб);
- 1 - номер характерной точки границы территории комплексного развития.

Продолжение приложения № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	456957.43	3176447.33
2	456926.04	3176450.93
3	456921.15	3176451.12
4	456920.52	3176447.91
5	456898.86	3176452.58
6	456900.47	3176470.32
7	456879.65	3176488.66
8	456881.04	3176502.50
9	456889.14	3176502.48
10	456889.12	3176503.78
11	456888.71	3176521.49
12	456871.51	3176521.2
13	456865.25	3176537.16
14	456866.81	3176552.40
15	456868.19	3176566.74
16	456870.91	3176597.51
17	456871.05	3176599.03
18	456881.4	3176588.97
19	456902.03	3176566.52
20	456894.28	3176558.82
21	456898.47	3176554.51
22	456893.68	3176550.21
23	456909.03	3176533.34
24	456913.54	3176537.69
25	456917.79	3176533.37
26	456925.94	3176541.18
27	456929.65	3176544.74
28	456990.61	3176480.07
29	456990.42	3176479.44
30	456991.26	3176477.06
31	456992.08	3176476.49
32	456971.99	3176460.19
1	456957.43	3176447.33

Продолжение приложения № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от

Площадь территории – 8684 кв. метров

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

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020338:2786

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 видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – классификатор).

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.

3. Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, 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 занятий 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 9 сентября 2025 г. № 577-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

предельных 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*	Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки земельного участка, %*		Предельная плотность застройки земельного участка (территории), кв.м зданий/га***
		надземной части, %	подземной части, %	
1	2	3	4	5

0

Минимальное количество этажей – 3*;
Максимальная высота объекта – 55 м**

40

80

24 000

*В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденными решением Хабаровской городской Думы от 21 мая 2002 г. №211.

**С учетом ограничений, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

***В соответствии с приложением Б свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию

1. Многоквартирные жилые дома этажностью девять этажей и выше.
2. Дошкольное образовательное учреждение (встроенно-пристроенное).*
3. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
4. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).

*Расчётное количество мест определено в приложении № 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)" настоящего распоряжения.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-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
-	-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-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	27:00-6.495	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3
2	27:23-6.1760	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 Сектор 217
3	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)
4	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6
5	27:23-6.1964	Зона охраны объектов культурного наследия -Зона охраняемого городского ландшафта
6	27:23-6.1968	Зона охраны объектов культурного наследия -зона охраняемых элементов ценного благоустройства и озеленения
7	27:23-6.1328	Зона охраны объекта культурного наследия - зона охраняемых археологически ценных территорий
8	27:23-6.580	Зона охраны объекта культурного наследия – зона археологически ценных территорий, Поселение "Яхт-клуб"
9	27:23-6.80	Охранная зона инженерных коммуникаций - Охранная зона ВЛ-35 кВ БН - ХЭС
10	27:00-6.57	Водоохранная зона водного объекта "р. Амур" г.Хабаровск, Хабаровский район, Хабаровский край
11	27:23-6.1414	Зона затопления, подтопления на территориях населенных пунктов Хабаровского края
12	27:23-6.1415	Зона затопления, подтопления на территориях населенных пунктов Хабаровского края

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-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 инфраструктур ы	Еди ниц ы изме рени я	Необход имая обеспе ченность	Территориальная доступность	Существующие или планируемые к строительству объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в радиусе территориальной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	41*	800 метров пешеходной доступности**	Планируемое к строительству общеобразовательное учреждение на 1100 мест в районе ул. Джамбула****
					Планируемое к строительству общеобразовательное учреждение на 500 мест в районе ул. Истомина и ул. Комсомольской (земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030322:966) ****
					Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение г. Хабаровска "Математический лицей" (МАОУ "Математический лицей")
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	29*	800 метров пешеходной доступности**	Планируемое к строительству встроенно- пристроенное дошкольное образовательное учреждение

3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену	4***	30 минут транспортной доступности в одну сторону ***	Краевое государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Городская поликлиника № 5"
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола	30***	30 минут транспортной доступности в одну сторону ***	Планируемое к размещению на первых этажах жилых домов
					Физкультурно-спортивный комплекс "Открытый плавательный Бассейн" г. Хабаровск, ул. Спортивная, д.1, корп.4
					Ассоциация "Футбольный клуб СКА - Хабаровск", Стадион имени Ленина, Южная трибуна

*В соответствии с таблицами 18, 22 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22 июля 2025 г. № 354.

**В соответствии с СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 сентября 2020 г. № 28.

***В соответствии с таблицами 4, 5 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

****В соответствии с Проектом планировки Краснофлотского и Кировского районов городского округа «Город Хабаровск», утвержденным постановлением администрации г. Хабаровска от 24 февраля 2015 г. № 555.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-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 транспортной доступности
1	2	3	4	5
1.	Объекты электроснабжения	электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых зданий, кВт/час в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	24336*	не установлено
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых, зданий, Гкал/ч	0,37**	не установлено
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	3185,31**	не установлено
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	3185,31**	не установлено

*В соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 19 июня 2015 г. № 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".

**В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-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 транспортной доступности
1.	Автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов	уровень обеспеченности, протяженность улично-дорожной сети, км	0,02*	не установлено

*В соответствии с таблицей 17 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 577-рп

Перечень
видов работ по благоустройству территории,
подлежащей комплексному развитию

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 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
