



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

22 января 2025 г. № 14-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе г. Хабаровска

В соответствии с подпунктом "б" пункта 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе г. Хабаровска согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению (далее – 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 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 линейных объектов, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

6) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, образования, спорта приведены в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

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

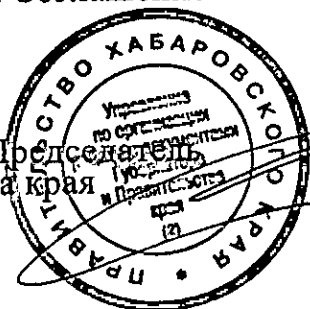
3. Оператору КРТ:

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

2) безвозмездно передать в муниципальную собственность г. Хабаровска после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, перечень которых и условия передачи определяются соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории (далее – Соглашение);

3) безвозмездно передать в собственность Хабаровского края не менее пяти процентов полезной площади помещений, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства, в том числе жилые помещения должны быть пригодными для постоянного проживания граждан и соответствовать условиям отнесения к стандартному жилью в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр "Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью". Порядок и условия передачи помещений определяются Соглашением.

Губернатор, Председатель
Правительства края

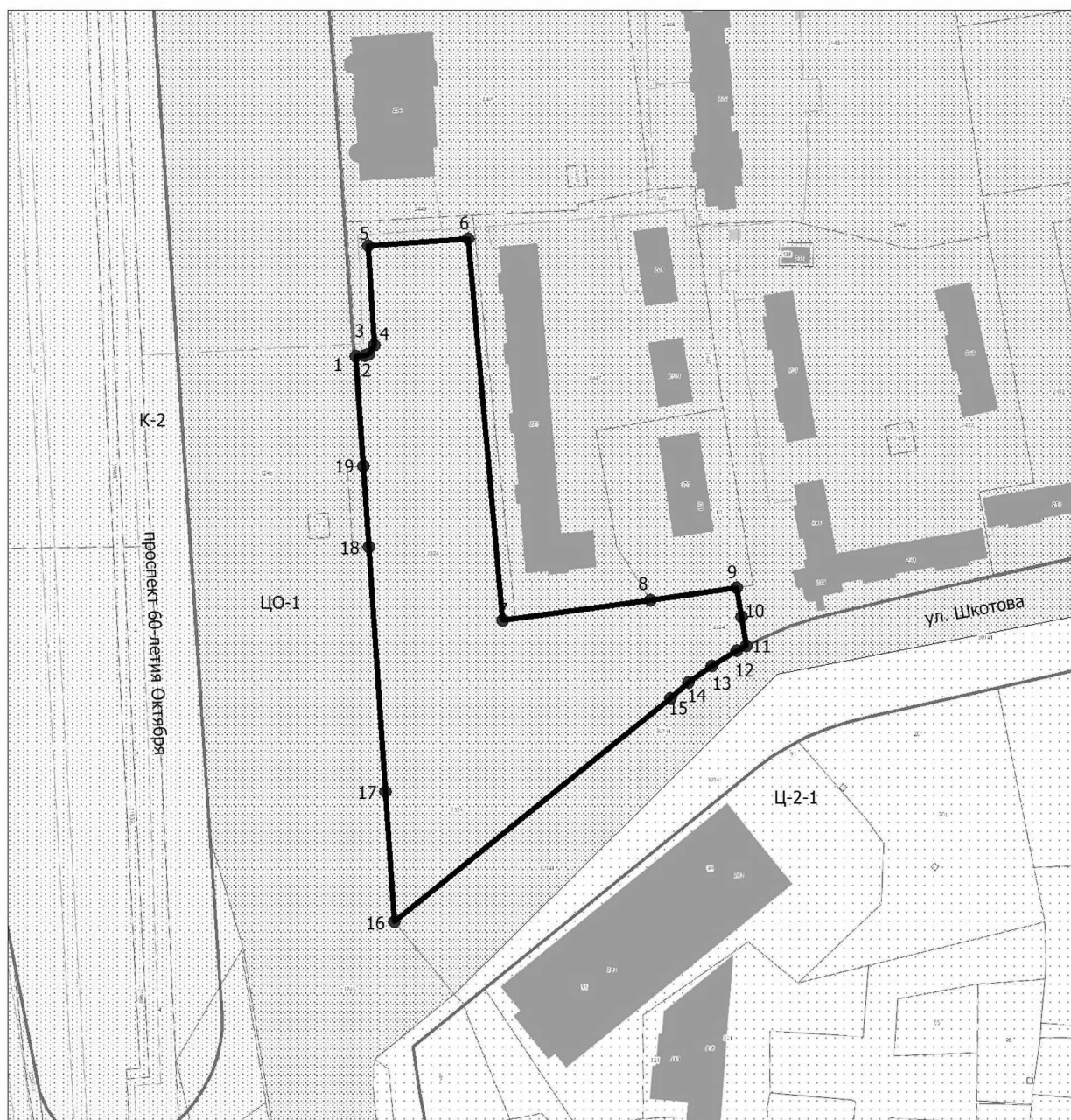


Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 января 2025 г. № 14-рп

СХЕМА

расположения территории, подлежащей комплексному развитию в границах
проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе
г. Хабаровска



граница территории, подлежащей комплексному развитию,
площадь – 14 632 кв. м

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	455048,15	3181767,80
2	455048,43	3181771,20
3	455048,88	3181772,55
4	455052,30	3181774,63
5	455088,76	3181772,45
6	455091,28	3181809,14
7	454951,22	3181821,98
8	454958,54	3181876,31
9	454963,12	3181908,12
10	454952,35	3181909,86
11	454941,65	3181911,71
12	454939,81	3181908,10
13	454934,30	3181899,04
14	454928,10	3181890,40
15	454922,47	3181883,71
16	454840,17	3181782,08
17	454887,98	3181778,78
18	454977,99	3181772,56
19	455007,74	3181770,52
1	455048,15	3181767,80

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0041210:2324.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

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

1. 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).

2. 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.

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. 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 января 2025 г. № 14-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 в границах земельного участка**	Предельная плотность застройки земельного участка (территории) кв. м зданий/га ***
1	2	3	4
3	Минимальное количество этажей – 1; Максимальная высота объекта – *	60 %	16 000

* с учетом ограничений, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

** определяется как отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

*** 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 22 января 2025 г. № 14-рп

ПЕРЕЧЕНЬ
линейных объектов, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию

п/п	Адрес (кадастровый номер)	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1.	квартал ДОС	Кабель связи линии электропередачи низ- кого напряжения	-
2.	квартал ДОС	Кабель подземметаллизации (ПМЗ)	Акционерное общество "Газпром газораспределение Дальний Восток"
3.	квартал ДОС	Канализация	Индивидуальный предпринима- тель Алыев Вугар Микаиль оглы
4.	квартал ДОС	Водопровод, канализа- ция	Муниципальное унитарное пред- приятие города Хабаровска "Водоканал"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 января 2025 г. № 14-рп

**Расчетные показатели
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами
здравоохранения, образования, спорта**

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Единицы измерения	Необходи- мая обеспе- ченность	Территориаль- ная/ транс- портная доступность	Существующие или планируемые к строи- тельству объекты соци- альной инфраструкту- ры, находящиеся в радиусе доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие про- граммы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	32	800 метров пешеходной доступности*	строительство общеобразовательной организации на 1400 мест по ул. Георгиевская (27:23:0041203:1307 за границами территории комплексного разви- тия)
2.	Организации, реализующие про- граммы дошкольного образования	мест	14	500 метров пешеходной доступности*	строительство дошкольной образо- вательной организа- ции (границы зе- мельного участка не установлены) по ул. Георгиевская, (за гра- ницами территории комплексного разви- тия)
3.	Лечебно- профилактические медицинские органи- зации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных усло- виях	посещений в смену на 10 тыс. человек	3	30 минут транспортной доступности**	Краевое государствен- ное бюджетное учре- ждение здравоохране- ния "Городская поли- клиника Железнодоро- жного района" министерства здраво- охранения Хабаровско- го края (г. Хабаровск, квартал ДОС (Большой Аэро- дром), дом № 42а)
4.	Физкультурно- спортивные залы общего пользования	кв. м пло- щади пола на 1 тыс. человек	40	-	Размещение на 1-х этажах жилых домов (в границах территории, подлежащей комплекс- ному развитию)

* в соответствии с СанПин 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 РФ от 28.09.2020 № 28;

** в соответствии с таблицами 3 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 22 января 2025 г. № 14-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территории, 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.	27:23-6.1371	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 сектор 13
3.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6
4.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)
5.	27:00-6.587	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 153
