



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

23 января 2025 г. № 34-рп
_____ г. Хабаровск

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Хасановской – ул. Джамбула – ул. Ханкайской в Кировском 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 территории жилой застройки в границах ул. Хасановской – ул. Джамбула – ул. Ханкайской в Кировском районе г. Хабаровска 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 "ОСНОВА" (ИНН 2700044776) (далее – оператор КРТ), являющимся дочерним обществом акционерного общества

"ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 10 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, приведенные в приложении № 3 к настоящему распоряжению;

5) перечень линейных объектов, расположенных 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, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, приведен в приложении № 5 к настоящему распоряжению;

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

8) перечень зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, приведен в приложении № 7 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) представить на утверждение администрации города Хабаровска документацию по планировке территории комплексного развития в срок, определенный соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории (далее – Соглашение);

3) безвозмездно передать в муниципальную собственность г. Хабаровска после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, а также иные объекты, перечень и условия передачи которых определяются Соглашением;

4) 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 жилых помещений определяются Соглашением.

Губернатор, Председатель
Правительства края

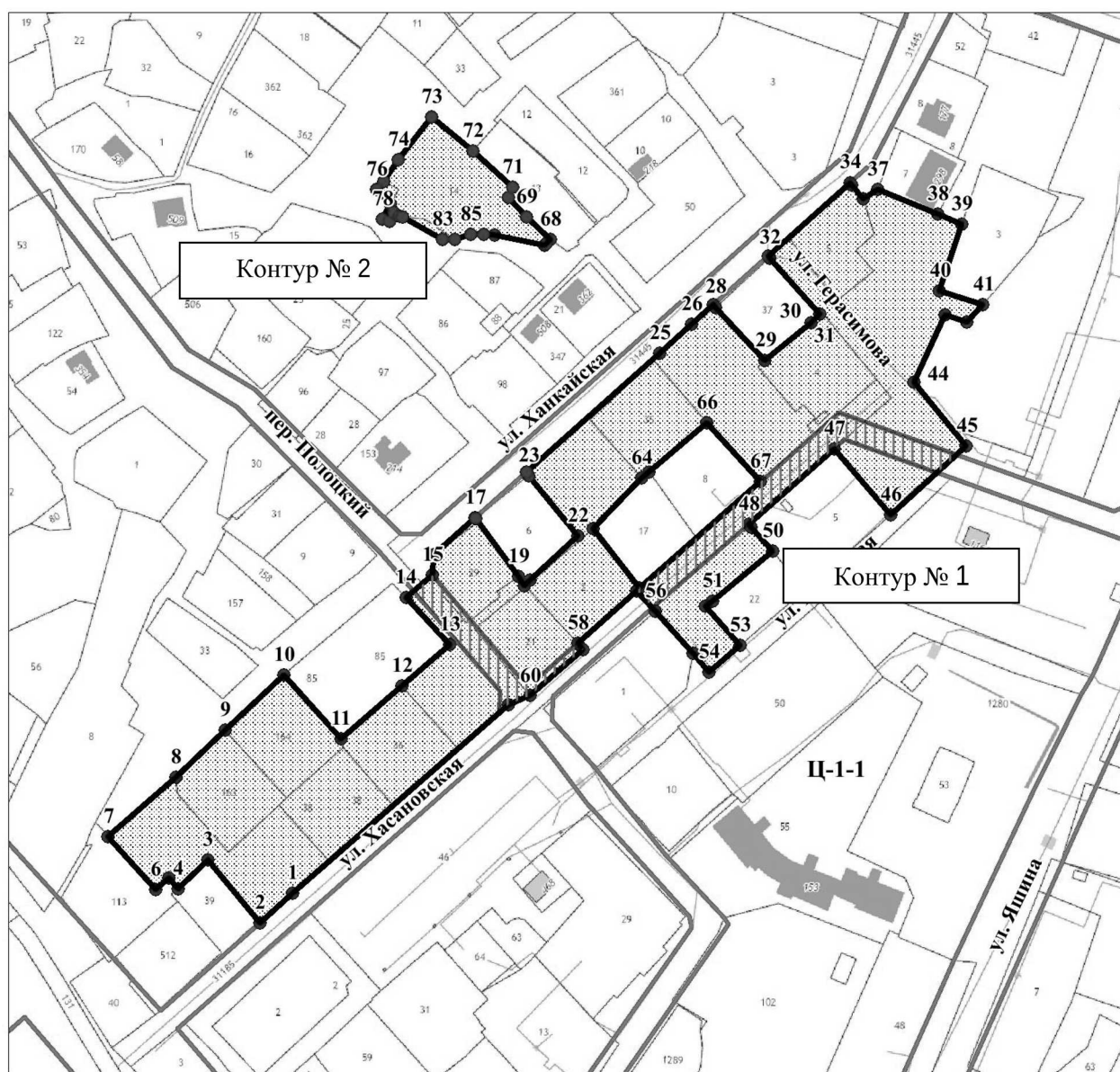


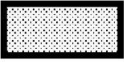
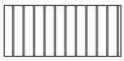
Д.В. Демешин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 23 января 2025 г. № 34-рп

СХЕМА

расположения территории, подлежащей комплексному развитию,
в границах ул. Хасановской – ул. Джембула – ул. Ханкайской
в Кировском районе г. Хабаровска



-  - границы территории, подлежащей комплексному развитию
-  - часть территории, подлежащей комплексному развитию, расположенная в границах красных линий

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
Контур № 1		

Внешняя границы участка

1	457920.50	3177066.07
2	457908.01	3177052.23
3	457934.71	3177030.32
4	457922.52	3177017.81
5	457926.93	3177013.90
6	457922.06	3177008.44
7	457944.48	3176988.49
8	457969.50	3177016.91
9	457989.18	3177037.66
10	458012.51	3177062.36
11	457985.59	3177086.64
12	458007.70	3177112.00
13	458025.29	3177132.14
14	458044.86	3177113.82
15	458054.39	3177125.01
16	458062.97	3177125.64
17	458078.49	3177142.95
18	458078.13	3177143.20
19	458053.76	3177161.28
20	458049.96	3177163.79
21	458052.20	3177166.22
22	458070.86	3177186.22
23	458096.30	3177165.38
24	458097.74	3177164.54
25	458147.85	3177220.58
26	458159.81	3177234.00
27	458168.03	3177243.17
28	458167.08	3177244.18
29	458144.62	3177265.02
30	458160.62	3177284.29
31	458164.20	3177288.19

32	458187.83	3177266.99
33	458188.69	3177266.28
34	458219.51	3177300.74
35	458218.55	3177301.60
36	458212.71	3177306.39
37	458216.61	3177312.48
38	458206.22	3177337.72
39	458201.91	3177347.78
40	458173.84	3177338.47
41	458168.13	3177356.75
42	458160.74	3177350.05
43	458163.99	3177340.65
44	458135.58	3177327.72
45	458108.81	3177349.80
46	458079.66	3177317.95
47	458107.47	3177294.18
48	458075.76	3177258.04
49	458074.65	3177259.24
50	458064.39	3177268.20
51	458043.54	3177242.92
52	458041.28	3177240.02
53	458024.80	3177254.51
54	458013.54	3177241.46
55	458021.48	3177234.77
56	458039.21	3177218.89
57	458047.77	3177211.00
58	458025.80	3177186.07
59	458023.18	3177188.46
60	458003.69	3177166.15
61	458000.02	3177157.00
1	457920.50	3177066.07
Внутренняя граница участка		
62	458048.87	3177212.15
63	458073.97	3177192.66
64	458095.26	3177213.14
65	458097.80	3177216.12
66	458118.60	3177240.61
67	458093.67	3177263.10

62	458048.87	3177212.15
Контур № 2		
68	458195.59	3177174.72
69	458204.96	3177164.44
70	458213.28	3177156.96
71	458217.51	3177158.73
72	458232.91	3177142.02
73	458247.20	3177124.77
74	458229.20	3177110.58
75	458219.99	3177104.38
76	458216.73	3177101.57
77	458210.64	3177107.26
78	458204.18	3177104.00
79	458203.22	3177107.06
80	458206.75	3177108.91
81	458205.34	3177111.21
82	458205.16	3177112.59
83	458195.56	3177129.26
84	458195.62	3177134.35
85	458197.66	3177141.24
86	458197.85	3177146.58
87	458197.36	3177151.03
88	458193.30	3177172.26
89	458193.78	3177172.87
68	458195.59	3177174.72

Площадь территории – 28 685,372 кв. м

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

1. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020307:14.
 2. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020308:5.
 3. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020309:36.
 4. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020309:38.
 5. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020309:163.
 6. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020309:164.
 7. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020310:2.
 8. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020310:4.
 9. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020310:29.
 10. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020310:35.
 11. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0020310:21.
-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 23 января 2025 г. № 34-рп

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, 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 23 января 2025 г. № 34-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 в границах земельного участка**	Пределная плотность застройки земельного участка (территории), кв.м зданий/га***
1	2	3	4
3	Минимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов – 3; максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов – 25 минимальное количество этажей для иных зданий, строений, сооружений – 1; максимальное количество этажей для иных зданий, строений, сооружений – 16	40 %	16 000

* с учетом ограничений, установленных приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 23.06.2020 № 598-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)";

** 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 23 января 2025 г. № 34-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.	27:23:00000000:31146	Тепловая сеть	Собственность – городской округ "Город. Хабаровск", хозяйственное ведение – Муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска "Тепловые сети"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 23 января 2025 г. № 34-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, расположенных в границах
территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень
объектов капитального строительства, подлежащих сносу

№ п/п	Адрес (кадастровый номер)	Основание включения многоквартирного дома в перечень	Вид работ
1	2	3	4
1	Многоквартирный дом по ул. Ханкайская, 26 в г. Хабаровск (27:23:0020308:54)	Постановление администрации г. Хабаровска от 14.09.2022 № 3351 "О признании многоквартирного дома № 26 по ул. Ханкайской аварийным и подлежащим сносу"	снос
2	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 11 в г. Хабаровск (27:23:0020309:182)	Постановление администрации г. Хабаровска от 28.12.2021 № 5022 "О признании многоквартирного дома № 11 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу" "	снос
3	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 9 в г. Хабаровск (27:23:0020309:171)	Постановление администрации г. Хабаровска от 30.04.2021 № 1590 "О признании многоквартирного дома № 9 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу" "	снос
4	Многоквартирный дом по ул. Ханкайская, 8 в г. Хабаровск (27:23:0020309:181)	Постановление администрации г. Хабаровска от 11.10.2021 № 3874 "О признании многоквартирного дома № 8 по ул. Ханкайской аварийным и подлежащим сносу"	снос

5	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 17 в г. Хабаровск (27:23:0020310:47)	Постановление администрации г. Хабаровска от 03.08.2022 № 2763 "О признании многоквартирного дома №17 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу"	снос
1	2	3	4
6	Многоквартирный дом по ул. Ханкайская, 20 в г. Хабаровск (27:23:0020310:40)	Постановление администрации г. Хабаровска от 03.08.2022 № 2740 "О признании многоквартирного дома №20 по ул. Ханкайской аварийным и подлежащим сносу"	снос
7	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 8 в г. Хабаровск (27:23:0020310:48)	Постановление администрации г. Хабаровска от 23.10.2023 № 4151 "О признании многоквартирного дома №8 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу"	снос
8	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 6 в г. Хабаровск (27:23:0020310:44)	Постановление администрации г. Хабаровска от 03.08.2022 № 2764 "О признании многоквартирного дома №6 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу"	снос
9	Многоквартирный дом по ул. Ханкайская, 19а в г. Хабаровск (27:23:0020307:85)	Постановление администрации г. Хабаровска от 14.09.2022 № 3315 "О признании многоквартирного дома № 19А по ул. Ханкайской аварийным и подлежащим сносу"	снос
10	Многоквартирный дом по ул. Хасановской, 25 в г. Хабаровск (27:23:0020310:45)	Постановление администрации г. Хабаровска от 03.08.2022 № 2728 "О признании многоквартирного дома № 25 по ул. Хасановской аварийным и подлежащим сносу"	снос

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 23 января 2025 г. № 34-рп

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

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Едини- цы из- мере- ния	Необходи- мая обеспе- ченность	Территори- альная/ транспортная доступность	Существующие или плани- руемые к строительству объекты социальной ин- фраструктуры, находящие- ся в радиусе доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	69	500 метров пешеходной доступности*	муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 15 имени Пяти Героев Советского Союза
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	32	500 метров пешеходной доступности*	муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение г. Хабаровска "Детский сад № 138"
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещений в смену на 10 тыс. человек	7	30 минут транспортной доступности**	городская поликлиника № 5 министерства здравоохранения Хабаровского края
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола на 1 тыс. человек	52	30 минут транспортной доступности**	размещение на 1-х этажах жилых домов

* 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 РФ от 28.09.2020 № 28;

** в соответствии с таблицами 3, 4 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 23 января 2025 г. № 34-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

зон с особыми условиями использования территорий, расположенных
в границах территории комплексного развития, 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, тип: Охранная зона транспорта
2.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6, тип: Охранная зона транспорта
3.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)
4.	27:23-6.1636	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 267, тип: Охранная зона транспорта
5.	27:23-6.1610	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 241
6.	27:23-6.1609	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 240
