



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

7 мая 2025 г. № 267-рп

г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск"

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 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 Специализированным Застройщиком "СД 2324" (ИНН 2700047738) (далее – оператор КРТ), являющимся дочерним обществом акционерного общества "ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475);

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 (линейных объектов), 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.

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;

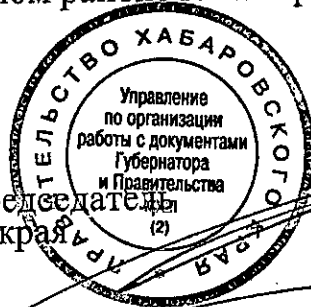
3) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному

развитию, в соответствии с перечнем видов работ, приведенным в приложении № 9 к настоящему распоряжению;

4) безвозмездно передать в 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.

4. Признать утратившим силу распоряжение Правительства Хабаровского края от 22 января 2025 г. № 14-рп "О комплексном развитии незастроенной территории в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе г. Хабаровска".

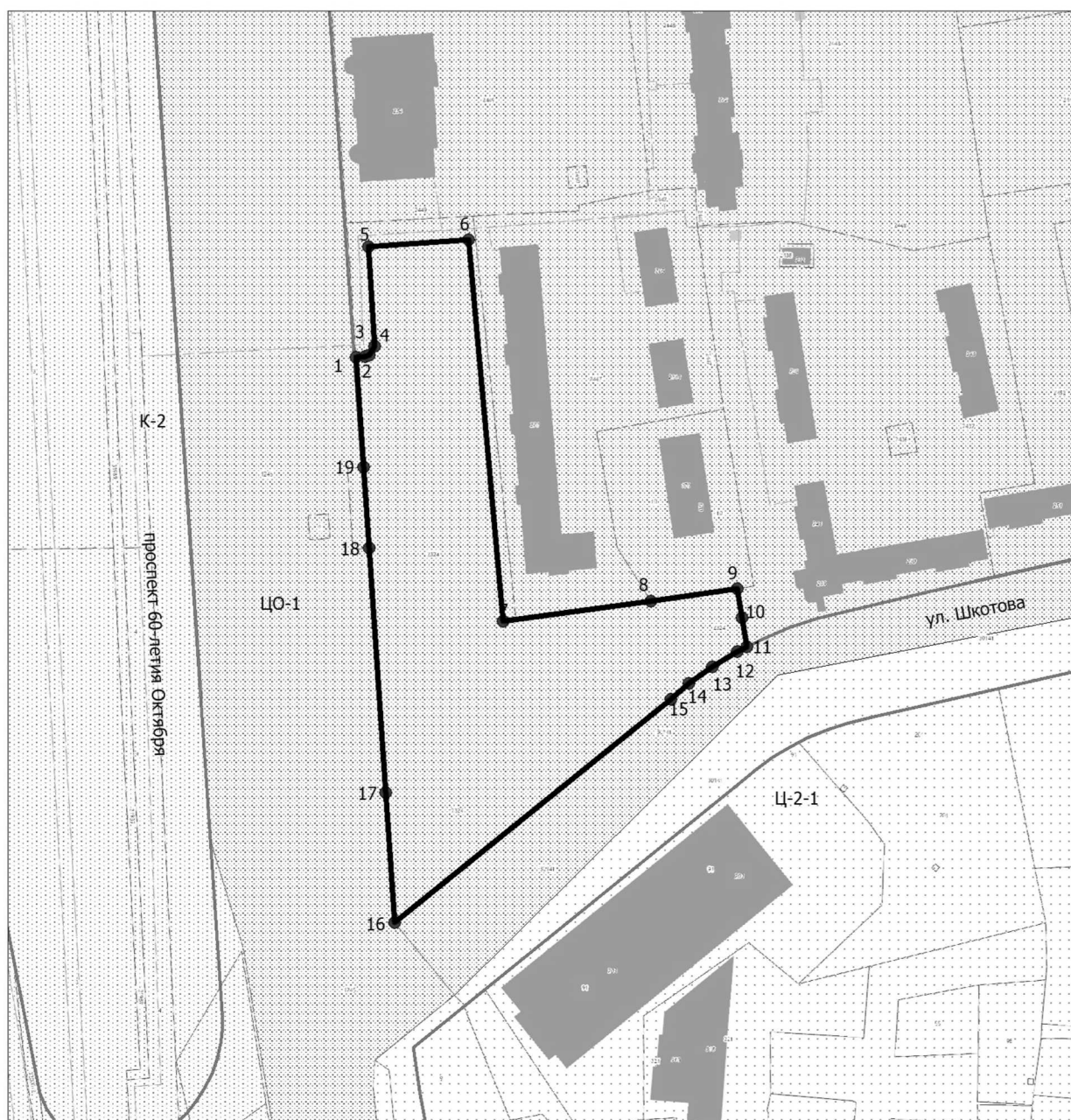
Губернатор, Председатель
Правительства края



Д.В. Демешин

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 7 мая 2025 г. № 267-рп

расположения территории, подлежащей комплексному развитию в границах проспекта 60-летия Октября – ул. Шкотова в Железнодорожном районе городского округа "Город Хабаровск"



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. 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 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. 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. 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 7 мая 2025 г. № 267-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;

60 %

16 000

Максимальная количество этажей – неограниченно*

* 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 7 мая 2025 г. № 267-рп

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства (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 низкого напряжения	-
2.	квартал ДОС	Кабель подземметаллзащиты (ПМЗ)	Акционерное общество "Газпром газораспределение Дальний Восток"
3.	квартал ДОС	Канализация	Индивидуальный предприниматель Алыев Вугар Микаиль оглы
4.	квартал ДОС	Водопровод, канализация	Муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска "Водоканал"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 7 мая 2025 г. № 267-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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 7 мая 2025 г. № 267-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 вида объекта	Единицы измерени я	Значение расчетного показателя*	Значение расчетного показателя территориально й доступности	Существующие или 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	61	800 метров пешеходной доступности**	строительство общеобразовательной организации на 1400 мест по ул. Георгиевская (27:23:0041203:1307 за границами территории комплексного развития)
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования**	мест	28	500 метров пешеходной доступности**	строительство дошкольной образовательной организации (границы земельного участка не установлены) по ул. Георгиевская, (за границами территории комплексного развития)
3.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях*	посещен ий в смену	6	30 минут транспортной доступности*	Краевое государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Городская поликлиника Железнодорожного района" министерства здравоохранения Хабаровского края (г. Хабаровск, квартал ДОС (Большой Аэродром), дом № 42а)
4.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования*	кв. м площади пола	46	-	Размещение на 1-х этажах жилых домов (в границах территории, подлежащей комплексному развитию)

* в соответствии с таблицами 2, 3, 4 Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 г. № 136-пр;

** 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 7 мая 2025 г. № 267-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	303,83**	не устанавливается
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых зданий, Гкал/ч	0,56*	не устанавливается
		расход тепловой энергии для горячего водоснабжения, Гкал/ч	0,17 *	не устанавливается
3.	Объекты водоснабжения	Среднесуточное водопотребление за год, л/сут	66048 – 161280*	не устанавливается
4.	Объекты водоотведения	Среднесуточное водоотведение за год, л/сут	66048 – 161280*	не устанавливается

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

** в соответствии с Нормативами потребления коммунальной услуги по электроснабжению, утвержденными постановлением Правительства Хабаровского края от 19 июня 2015 г № 141-пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 7 мая 2025 г. № 267-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, плотность улично-дорожной сети, км	0,03*	110 м
2.	Дорожки велосипедные	протяженность велосипедных дорожек в границах населенного пункта, км	0,07**	не устанавливается

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

** в соответствии с ГОСТ 33150-2014. Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования, введенные в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 августа 2015 г. № 1206-ст (введено постановлением Правительства Хабаровского края от 27.08.2020 № 363-пр).

ПЕРЕЧЕНЬ
видов работ по благоустройству территории,
подлежащей комплексному развитию

1. Благоустройство озелененных территорий (зеленых зон) общего пользования в соответствии с нормативными требованиями по их организации.
 2. Благоустройство и озеленение улично-дорожной сети и непосредственно прилегающих к ней территорий.
 3. Благоустройство и озеленение территорий проектов жилого и нежилого назначения, в том числе пешеходных зон, озеленённых территорий с детскими игровыми и спортивными площадками, площадками для отдыха, хозяйственными площадками, внутриквартальными проездами и местами парковки автомобилей территорий.
-