



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

9 сентября 2025 г. № 576-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии незастроенной территории в границах ул. Радищева 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. Радищева 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 обществом с ограниченной ответственностью Специализированным застройщиком "СД Хабаровск Индустриальный" (ИНН 2700051050) (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, подлежащих строительству, в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 4 к настоящему распоряжению;

6) перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, 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) обеспечить строительство в границах комплексного развития территории встроенно-пристроенных помещений кабинета общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи и безвозмездную передачу их в собственность Хабаровского края;

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

6) 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;

7) безвозмездно передать в собственность Хабаровского края после окончания строительства не менее 1 100 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. № 576-рп

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



граница территории, подлежащей комплексному развитию



часть территории, подлежащей комплексному развитию,
расположенная в границах красных линий (земли общего
пользования)

КАТАЛОГ КООРДИНАТ

границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер	X	Y
1	453049.76	3180267.58
2	453043.70	3180281.10
3	453050.19	3180312.75
4	453104.37	3180351.45
5	453090.35	3180354.11
6	453051.19	3180366.26
7	452993.09	3180388.71
8	452977.42	3180367.35
9	452973.16	3180361.35
10	452919.91	3180276.02
11	452937.57	3180269.23
12	452976.97	3180259.01
13	452997.02	3180258.23
1	453049.76	3180267.58

Площадь территории – 12900 кв. метров

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050312:40

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 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 9 сентября 2025 г. № 576-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	от 3 до 25 надземных этажей	60	80	24000

* В соответствии с таблицей 1 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21 мая 2002 г. № 211.

**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. № 576-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 (встроенное или встроенно-пристроенное) *.
3. Кабинет общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи*.
4. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
5. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).

* Расчетное 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. № 576-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

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

п/п	Кадастровый номер	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях
1	2	3	4
1	27:23:0050312:45	Склад	Краевое государственное казенное учреждение "Служба по охране животного мира и особо охраняемых природных территорий Хабаровского края"
2	27:23:0050312:48	Склад	Краевое государственное казенное учреждение "Служба по охране животного мира и особо охраняемых природных территорий Хабаровского края"
3	27:23:0050312:46	Склад	Краевое государственное казенное учреждение "Служба по охране животного мира и особо охраняемых природных территорий Хабаровского края"
4	27:23:0050312:43	Здание административное	Краевое государственное казенное учреждение "Служба по охране животного мира и особо охраняемых природных территорий Хабаровского края"
5	27:23:0050312:47	Склад	Краевое государственное казенное учреждение "Служба по охране животного мира и особо охраняемых природных территорий Хабаровского края"
6	27:23:0000000:35688	Сооружение (хозяйственно-бытовая канализационная сеть)	Муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска "Водоканал"

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 576-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	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6
3	27:00-6.549	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4
4	27:00-6.575	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 Сектор 157
5	27:23-6.1413	территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 1-процентной обеспеченности в р. Амур, прот. Амурская, прот. Министерская, р. Красная Речка, р. Черная, р. Березовая, р. Правая Березовая, р. Полежаевка, р. Гнилая Падь, руч. без названия в районе ул. Заводская Падь
6	27:23-6.1466	Охранная зона инженерных коммуникаций: Тепломагистраль № 25 (Прибрежная)
7	27:23-6.433	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 Сектор 19
8	27:23:6.1382	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3 Сектор 18

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 576-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	Едини цы измер ения	Необхо димая обеспеч енность	Территориальн ая доступность	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	40*	800 метров пешеходной доступности **	Общеобразовательное учреждение на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:30278
2.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	мест	16*	500 метров пешеходной доступности **	Встроенные или встроенно-пристроенные помещения дошкольного общеобразовательного учреждения в границах территории, подлежащей комплексному развитию
3.	Лечебно- профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	посещ ений в смену	4****	30 минут транспортной доступности ***	Поликлиника на части земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:23743; встроенно-пристроенные помещения кабинета общей врачебной практики для оказания первичной медико-санитарной помощи в границах территории, подлежащей комплексному развитию ****
4.	Физкультурно- спортивные залы общего пользования	кв. м площа ди пола	30***	30 минут транспортной доступности	На первых этажах жилых домов

* В соответствии с таблицами 17, 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 РФ 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 приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 15 мая 2012 г. № 543н "Об утверждении положения об организации оказания первичной медико-санитарной помощи взрослому населению.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 9 сентября 2025 г. № 576-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.	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 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. № 576-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	0,18*	не устанавливается

* В соответствии с Нормативами 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. № 576-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".
