



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

15 июля 2026 г. № 451-рп
г. Хабаровск

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах пер. Дьяченко в Центральном 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 08 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 07 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 пер. Дьяченко в Центральном 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 акционерным обществом "ЗАСТРОЙЩИК.27" (ИНН 2722125475) (далее – оператор КРТ);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет три года 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 объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведен 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;

9) 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, культуры, спорта) приведены в приложении № 8 к настоящему распоряжению;

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

11) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в приложении № 10 к настоящему распоряжению;

12) перечень видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию, приведен в приложении № 11 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;
- 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 № 8 – 10 к настоящему распоряжению;

3) осуществить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением № 11 к настоящему распоряжению;

4) осуществить снос объектов капитального строительства, включенных в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, в соответствии с приложением № 6 к настоящему распоряжению, на условиях, определенных соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории;

5) обеспечить строительство в границах территории комплексного развития отдельно стоящего объекта капитального строительства "Краевая детская школа искусств на земельных участках, расположенных по адресу: г. Хабаровск, по переулку Дьяченко" на 250 мест и безвозмездную передачу его в собственность Хабаровского края;

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.

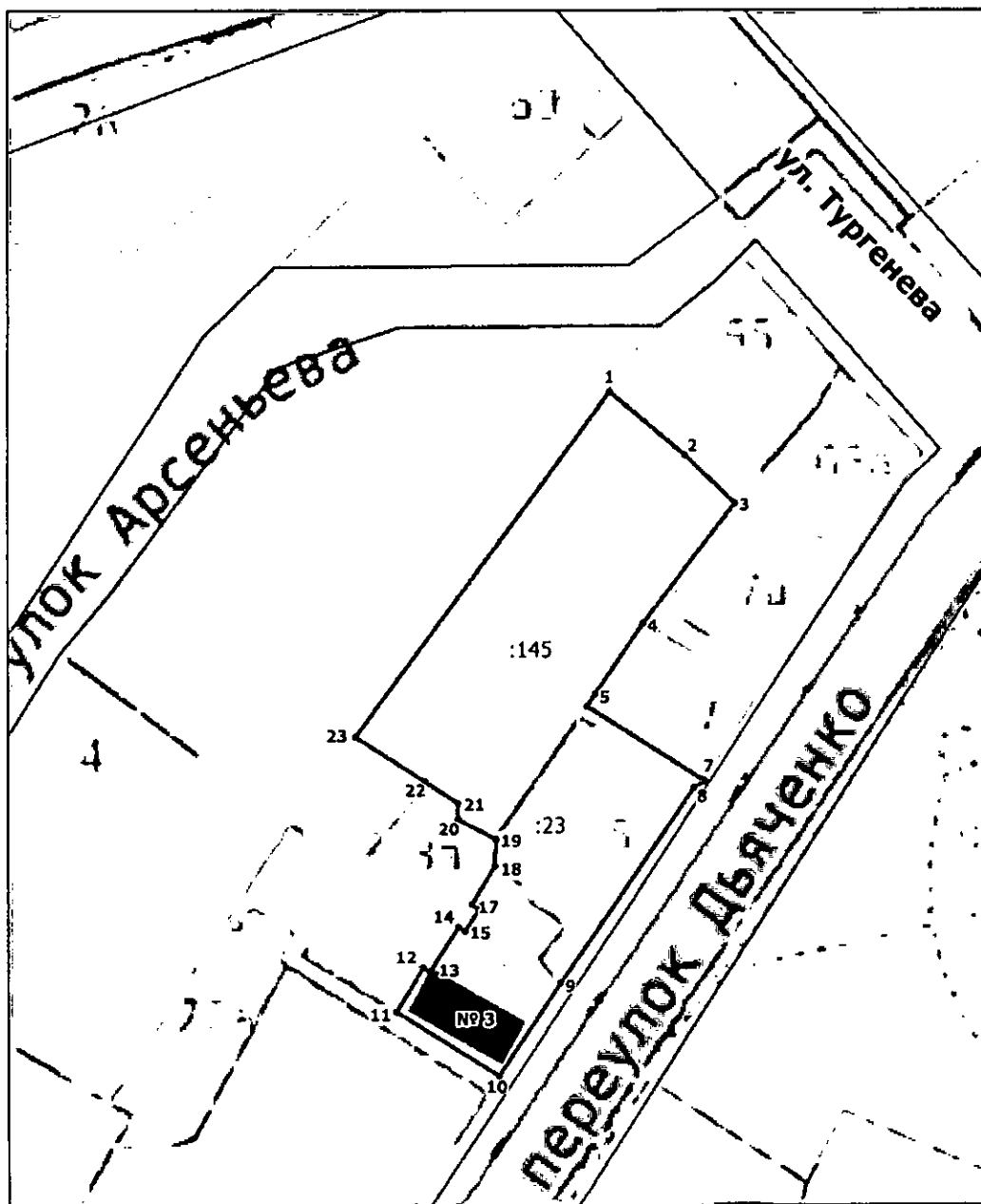
Губернатор,
Председатель Правительства края



Д.В. Демешин

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-рп

расположения территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в границах пер. Дьяченко в Центральном районе городского округа "Город Хабаровск"



--

- граница территории, подлежащей комплексному развитию;
- многоквартирный дом признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- красные линии г. Хабаровска.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
границ территории, подлежащей комплексному развитию

Номер точки	X	Y
1	456035.48	3176939.42
2	456024.06	3176952.46
3	456015.42	3176961.25
4	455994.44	3176944.29
5	455982.03	3176935.52
6	455979.94	3176934.07
7	455966.65	3176954.67
8	455965.45	3176952.84
9	455931.48	3176928.13
10	455915.47	3176917.03
11	455927.12	3176899.16
12	455934.79	3176903.99
13	455934.01	3176905.27
14	455941.95	3176910.40
15	455941.21	3176911.54
16	455944.83	3176913.95
17	455945.83	3176912.91
18	455952.35	3176917.12
19	455957.23	3176917.36
20	455960.92	3176910.83
21	455963.74	3176910.96
22	455967.54	3176905.29
23	455975.72	3176893.00
1	456035.48	3176939.42

Площадь территории – 3 599 кв. метра – 0,3 га

ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории, подлежащей
комплексному развитию

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030122:23.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030122:145.

Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030122:272.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-рп

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

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

1. 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 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. Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9, код 2.7.1 классификатора.

3. Объекты культурно-досуговой деятельности – размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, код 3.6.1 классификатора.

4. Парки культуры и отдыха - размещение парков культуры и отдыха, код 3.6.2 классификатора.

5. Деловое управление – размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевой деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности), код 4.1 классификатора.

6. Выставочно-ярмарочная деятельность – размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность,

необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников, код 4.10 классификатора.

7. 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.

8. 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 классификатора, код 12.0 классификатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-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 – 2; Максимальное количество этажей – 5.	40	80	16 000

*в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Хабаровск", утвержденными 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 15 июля 2026 г. № 451-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

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

1. Объект капитального строительства "Краевая детская школа искусств на земельных участках, расположенных по адресу: г. Хабаровск, по переулку Дьяченко" на 250 мест.
 2. Объекты транспортной инфраструктуры (внутриквартальные дороги и проезды).
 3. Объекты коммунальной инфраструктуры (объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения).
 4. Иные объекты, определенные соглашением о реализации решения о комплексном развитии территории.
-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-рп

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

п/ п	Адрес (кадастровый номер)	Функциональное назначение	Сведения о правообладателях	Предполагаемы й вид работ
1	2	3	4	5
1.	Хабаровский край, г. Хабаровск, от ТП-101 до ЩС-0,4 кв дома по пер.Дьяченко, 5,7, электрическая сеть (кабельная линия 0,4 кВ; воздушная линия 0,4 кв) (27:23:0030122:55)	сооружение - электрическая сеть (кабельная линия 0,4 кВ; воздушная линия 0,4 кв)	собственность- акционерное общество "Хабаровская горэлектосеть"	согласно документации по планировке территории

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-рп

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, подлежащих сносу или
реконструкции, расположенных в границах территории, подлежащей
комплексному развитию

№ п/ п	Вид объект/Адрес (кадастровый номер)	Основание для включения объекта капитального строительства в перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу	Предполагае мый вид работ
1	2	3	4
1.	Многоквартирный дом г. Хабаровск, пер. Дьяченко, д. 3 (27:23:0030122:53)	постановление администрации города Хабаровска от 17.08.2017 № 2837 "О признании многоквартирного дома № 3 по пер. Дьяченко аварийным и подлежащим реконструкции"	снос (после расселения)
7.	Многоквартирный дом г. Хабаровск, пер. Дьяченко, д. 5 (27:23:0030122:52)	пункт 1 об установлении критериев, многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 05 августа 2021 г. № 331-пр	снос (расселен)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-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; Тип зоны: Охранная зона транспорта
2.	27:00-6.549	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый); Тип зоны: Охранная зона транспорта
3.	27:00-6.494	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6; Тип зоны: Охранная зона транспорта
4.	27:23-6.1324	Охранная зона объекта культурного наследия (памятники истории и культуры), групповая охранная зона; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
5.	27:23-6.1966	Граница охраняемой планировочной структуры исторического центра города; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
6.	27:23-6.1964	Граница зоны охраняемого городского ландшафта; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-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, культуры, спорта)**

№ п/п	Наименование объекта социальной инфраструктуры	Едини цы измер ения	Необхо димая обеспеч енность	Территориальная доступность	Существующие и планируемые объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в радиусе территориальной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты в области культуры (парки культуры и отдыха)	мест	250*	40 минут транспортной доступности*	Строительство Краевой детской школы искусств на земельных участках с кадастровыми номерами: 27:23:0030122:23; 27:23:0030122:145; 27:23:0030122:272, расположенных по адресу: г. Хабаровск, пер. Дьяченко
2.	Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования	мест	0*	500 метров пешеходной доступности *	Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение "Математический лицей", г. Хабаровск, ул. Комсомольская, 118
3.	Организации, реализующие программы дошкольного образования	посещений в смену	0*	300 метров пешеходной доступности *	Муниципальное автономное дошкольное учреждение "Детский сад № 25", г. Хабаровск, ул. Комсомольская, 120
4.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	кв. м площади пола	0**	30 минут транспортной доступности**	Краевой государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Городская поликлиника № 5", г. Хабаровск, ул. Забайкальская, 26

5.	Физкультурно-спортивные залы общего пользования	объект	0**	30 минут транспортной доступности в одну сторону**	Стадион имени Ленина, г. Хабаровск, ул. Советская, 1
----	---	--------	-----	--	--

*В соответствии с таблицей 17, 18, 20 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск", утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 22 июля 2025 г. № 354.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-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	Расчетное количество жителей на территории комплексно го развития	Значение расчетного показателя	Значение расчетного показателя транспортной доступности
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты электроснабжения	электрическая нагрузка электроприемник ов квартир жилых зданий, кВт/час в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	124	8928*	не установлено
2.	Объекты теплоснабжения	расход тепловой энергии на отопление жилых зданий, Гкал/ч	-	0,17**	не установлено
3.	Объекты водоснабжения	среднесуточное водопотребление куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	124	1168.84**	не установлено
4.	Объекты водоотведения	среднесуточное водоотведение куб.м в месяц (на расчетное количество жителей жилой застройки)	124	1168.84**	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 № 10
к распоряжению
Правительства
Хабаровского края
от 15 июля 2026 г. № 451-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	2	3	4	5
1.	автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов	уровень обеспеченности, протяженность улично-дорожной сети, км/кв. км	0,01*	не установлено

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

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: зон отдыха, парковок, хозяйственных зон.
5. Инфраструктурные работы: устройство пешеходных дорожек, тротуаров, проездов, ограждений.

Виды работ, указанные в пунктах 1-5 настоящего Перечня, 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".
