



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

от 31.03.2026 №031-06-219/26

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Ленинском районе города Иркутска в границах улиц Воровского, Толевая

В целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития территории города Иркутска, руководствуясь статьями 64 - 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме и установлении случаев проведения торгов на право заключения 2 и более договоров о комплексном развитии территорий», Законом Иркутской области от 4 мая 2023 года № 56-ОЗ «Об отдельных вопросах комплексного развития территории в Иркутской области», постановлением Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 293-пп «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Иркутской области», решением Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года № 007-20-053687/3 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск», статьями 11, 37, 38, 42 Устава города Иркутска, Порядком взаимодействия органов (структурных подразделений органов) администрации города Иркутска при реализации комплексного развития территорий, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 23 марта 2022 года № 031-06-159/22, администрация города Иркутска

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Ленинском районе города Иркутска в границах улиц Воровского, Толевая, общей площадью 0,83 га, согласно схеме территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (прилагается)
2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (прилагается)
3. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома (прилагается).
4. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, и перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (прилагается).
5. Установить сведения о запретах и (или) ограничениях на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, предусмотренных законодательством Российской Федерации (прилагаются).
6. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки до 31 декабря 2030 года.
7. Определить обязательство лица, заключившего договор о комплексном развитии территории жилой застройки:
 - 1) обеспечить в соответствии с действующим Генеральным планом города Иркутска и Правилами землепользования и застройки города Иркутска подготовку документации по планировке территории, включающую:
 - проект планировки территории и проект межевания территории в границах, установленных схемой территории, подлежащей комплексному развитию территорий жилой застройки;
 - комплексную схему инженерного обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию территории, в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории;
 - перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
 - 2) сформировать и передать администрации города Иркутска земельный участок в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, площадью не менее 0,39 га для размещения объекта транспортной инфраструктуры.
8. Предусмотреть при подготовке проектной документации подлежащих

строительству объектов капитального строительства с учетом требований действующих норм и правил мероприятия по благоустройству территории.

9. Обеспечить передачу построенных при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки сетей инженерно–технического обеспечения в муниципальную собственность.

10. Комитету по градостроительной политике администрации города Иркутска в рамках реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в пределах своих полномочий:

1) организовать и провести торги в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего Постановления;

2) заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего Постановления, с победителем торгов либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Управлению по информационной политике аппарата администрации города Иркутска опубликовать настоящее Постановление с приложениями в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Иркутска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя мэра – председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

Мэр города Иркутска

Р.Н. Болотов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации города Иркутска
от 31.03.2026 №031-06-219/26

**СХЕМА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
(СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ, ПЛОЩАДИ И ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИ)**

1. Схема границы территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки (далее – КРТ)



Графическое описание границ территории, подлежащей КРТ
Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- 1 - обозначение поворотной точки границы территории КРТ
(на схеме приведены узловые поворотные точки, полный перечень поворотных точек с координатами приведен в каталоге координат границ КРТ в системе координат МСК38 в разделе 3 настоящей схемы);

- - граница комплексного развития территории жилой застройки;
- - границы земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН);
- - объекты капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Примечание:

1. Граница КРТ включает территории общей площадью – 0,83 га.
2. Схема территории, подлежащей КРТ, разработана с использованием неоткорректированного топографического материала масштаба 1:1000, с отображением наименований элементов планировочной структуры и объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.
3. В качестве подложки использована не актуализированная аэрофотосъемка.

2. Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей КРТ.

Территория, подлежащая КРТ, расположена по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ муниципальное образование «город Иркутск», город Иркутск, Ленинский район, в границах улиц Воровского, Толева, общей площадью 0,83 га, категория земель – земли населенного пункта. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале: 38:36:000011.

Границы территории, подлежащей КРТ, определены:

- частично по границам земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

3. Каталог координат границ КРТ в системе координат МСК38:

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1.	2.	3.
1	390986.95	3332668.50
2	390983.85	3332671.78
3	390974.35	3332684.42
4	390980.98	3332692.58
5	390966.06	3332705.65
6	390963.90	3332703.18
7	390950.08	3332713.55
8	390952.89	3332716.60
9	390935.56	3332732.59
10	390930.79	3332727.24
11	390927.01	3332730.78
12	390921.87	3332735.28
13	390924.86	3332739.09
14	390922.16	3332741.36
15	390926.45	3332747.14
16	390917.20	3332753.55
17	390915.80	3332751.87
18	390912.27	3332755.18
19	390907.90	3332750.68
20	390902.56	3332755.73
21	390897.53	3332750.17
22	390892.62	3332754.51
23	390888.93	3332750.35
24	390860.21	3332776.72
25	390853.10	3332770.71
26	390854.41	3332769.42
27	390843.41	3332762.21
28	390846.99	3332759.68
29	390839.34	3332753.02
30	390838.68	3332751.11
31	390841.49	3332746.17
32	390864.60	3332723.57
33	390863.63	3332722.36
34	390890.01	3332697.40
35	390891.14	3332698.86

36	390913.74	3332678.48
37	390915.10	3332679.88
38	390931.69	3332663.76
39	390933.19	3332661.63
40	390947.86	3332644.93
41	390968.21	3332622.37
1	390986.95	3332668.50

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации города Иркутска
от 31.03.2026 №031-06-219/26

П Е Р Е Ч Е Н Ь
объектов капитального строительства, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки

№ п/п	Адрес здания, строения, сооружения (ОКС, МКД)	Функциональное назначение ОКС	Кадастровый номер ОКС	Площадь или протяженность ОКС	Правообладатель
1.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 2	многоквартирный дом	38:36:000011:4359	123, 1 кв.м	Собственники помещений в многоквартирном доме
2.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 3	многоквартирный дом	38:36:000011:4361	184, 2 кв.м	Собственники помещений в многоквартирном доме
3.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 4	многоквартирный дом	38:36:000011:4324	147, 8 кв.м	Собственники помещений в многоквартирном доме

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города Иркутска
от 31.03.2026 №031-06-219/26

П Е Р Е Ч Е Н Ь

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№	Адрес здания, строения, сооружения (ОКС, МКД)	Функциональное назначение ОКС	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежит сносу (заключение межведомственной комиссии по вопросам признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу) (далее - заключение)	Распоряжение комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска о признании МКД аварийным и подлежащим сносу	Планируемые мероприятия в отношении ОКС
1.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 2	многоквартирный дом	заключение от 15.08.2024 № 203	распоряжение от 13.09.2024 № 944-02-242/4	расселение, снос
2.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 3	многоквартирный дом	заключение от 15.08.2024 № 206	распоряжение от 13.09.2024 № 944-02-246/4	расселение, снос
3.	г. Иркутск, ул. Толевая, д. 4	многоквартирный дом	заключение от 15.08.2024 № 198	распоряжение от 13.09.2024 № 944-02-247/4	расселение, снос

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации города Иркутска
 от 31.03.2026 №031-06-219/26

**Основные виды
 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства,
 которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки
 и перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Зона размещения коммунальных и складских объектов

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид и код вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	
1	2	3	4
Склады 6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных	Коммунальные и складские объекты	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га. Максимальный размер земельного участка – 10,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 27 м. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Количество машино-мест определяется согласно пункту 3 статьи 20 правил землепользования и застройки города Иркутска, утвержденных решением Думы города Иркутска от 30.06.2023. № 007-20-053687/3 (В редакции решения Думы города Иркутска от 02.06.2025 № 008-20-110131/5) (далее - Правила). Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся

1	2	3	4
	перевалочных складов		<p>креслами-колясками - 6,0х3,6 м.</p> <p>Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, и иными действующими нормативными техническими документами. Озеленение не менее 50% площади санитарно-защитной зоны. Максимальный процент застройки не устанавливается.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Хранение автотранспорта 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Многоуровневые стоянки автомобилей	<p>Предельные размеры земельных участков</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов).</p> <p>Максимальный процент застройки не устанавливается.</p> <p>Расстояние от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях принимать не менее приведенных в табл. 10 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Минимальный отступ от границ земельного участка, жилых и общественных зданий в целях определения места допустимого размещения сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции,</p>

1	2	3	4
			<p>освещенности и противопожарным требованиям. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
<p>Деловое управление 4.1</p>	<p>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 биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Объекты органов управления производством и торговлей</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 27 м. Максимальный процент застройки не устанавливается. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Количество машино-мест определяется согласно пункту 3 статьи 20 Правил. Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0х3,6 м. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
<p>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15</p>	<p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Здания и сооружения, используемые для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га. Максимальный размер земельного участка – 25,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м. Максимальный процент застройки не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях</p>

1	2	3	4
			<p>определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
<p>Предоставление коммунальных услуг 3.1.1</p>	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p>	<p>Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации</p>	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 15,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 55 м.</p> <p>Максимальный процент застройки не устанавливается.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
<p>Магазины 4.4</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м</p>	<p>Магазины</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Предельная высота зданий, строений сооружений – 12 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка, жилых и общественных зданий в целях определения места допустимого</p>

1	2	3	4
			<p>размещения сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
<p>Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются равными показателям, установленным в местных нормативах градостроительного проектирования города Иркутска, утвержденных решением Думы города Иркутска от 21 марта 2016 года № 006-20-190279/6.</p>			
<p>Архитектурные решения объектов капитального строительства и решения по благоустройству территории общего пользования, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, определить проектной документацией и согласовать с администрацией города Иркутска.</p>			

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации города Иркутска
 от 31.03.2026 №031-06-219/26

СВЕДЕНИЯ

о запретах и (или) ограничениях на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Тип зоны	Наименование зоны	Нормативный акт, устанавливающий запреты и ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства	Нормативный акт, содержащий запреты и ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства
1	2	3	4
Зона с особыми условиями использования территории	приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск	Приказ Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 27 июня 2023 года № 453-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»	Пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 3 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 4 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 6 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации

1	2	3	4
	зона слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Иркутск Иркутской области, затапливаемой при пропуске Иркутским гидроузлом паводков расчетной 0,01% обеспеченности	Приказ Федерального агентства водных ресурсов Енисейского бассейнового водного управления от 9 декабря 2022 года № 337 «Об установлении зон затопления, подтопления территории, прилегающей к реке Ангара, р. Иркут, нижний бьеф Иркутской ГЭС, в границах г. Иркутск Иркутской области»	Пункт 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации
Особо охраняемая природная территория	Байкальская природная территория Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области)	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2006 года № 1641-р «О границах Байкальской природной территории и ее экологических зон - центральной экологической зоны, буферной экологической зоны и экологической зоны атмосферного влияния»	Федеральный закон от 01 мая 1999 года № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»
Сведения о запретах и ограничениях приведены на момент подготовки проекта Постановления. При подготовке документации по планировке территории разработчику осуществить актуализацию сведений о запретах и ограничениях на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, обеспечить учет ограничений при подготовке документации по планировке территории и архитектурно – строительном проектировании.			