



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

от 15.05.2026 №031-06-398/26

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Свердловском районе города Иркутска в границах улиц Мухиной, Аносова, Якоби

В целях обеспечения достижения показателей в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, 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 Свердловском районе города Иркутска в границах улиц Мухиной, Аносова, Якоби, общей площадью 2,04 га, согласно схеме территории, подлежащей комплексному развитию несмежных территорий 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 (прилагается).

6. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки до 31 декабря 2031 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 части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, подготовку документации по планировке территории, включающую:

проект планировки территории и проект межевания территории в границах, установленных схемой территории, подлежащей комплексному развитию несмежных 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 в муниципальную собственность земельный участок в границах контура 2 территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, площадью не менее 0,39 га с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1».

8. Предусмотреть при подготовке проектной документации подлежащих строительству объектов капитального строительства с учетом требований действующих норм и правил:

1) размещение на первых этажах указанных многоквартирных домов нежилых помещений;

2) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в следующей пропорции: жилых не менее 80%, нежилых не более 20% с учетом положений, установленных пунктом 4 настоящего Постановления;

3) 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




**СХЕМА ТЕРРИТОРИИ,
подлежащей комплексному развитию несмежных территорий жилой застройки
(далее – КРТ)**



Графическое описание границ территории,
подлежащей КРТ

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  - 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 – 2,04 га, в том числе:
контур 1 – 1,65 га;
контур 2 – 0,39 га.
2. Схема территории, подлежащей КРТ, разработана с использованием неоткорректированного топографического материала масштаба 1:2000, 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, муниципальное образование «город Иркутск», город Иркутск, Свердловский район, в границах улиц Мухиной, Аносова, Якоби, общей площадью 2,04 га, категория земель – земли населенного пункта. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале: 38:36:000026.

Границы территории, подлежащей КРТ, определены:

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

В границы территории, подлежащей КРТ, включены следующие земельные участки:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
1	2	3
1	38:36:000026:12411	для эксплуатации многоквартирного дома
2	38:36:000026:12435	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3	38:36:000026:12436	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	38:36:000026:14674	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
5	38:36:000026:14667	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
6	38:36:000026:14670	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
7	38:36:000026:14668	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
8	38:36:000026:14196	среднеэтажная жилая застройка
9	38:36:000026:14257	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
10	38:36:000026:14249	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
11	38:36:000026:14253	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
12	38:36:000026:14671	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
13	38:36:000026:15434	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
14	38:36:000026:13622	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
15	38:36:000026:15437	малоэтажная многоквартирная жилая застройка

3. Каталог координат границ КРТ в системе координат МСК38:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
1 Контур			2 Контур		
1	378352.830	3337632.300	28	378135.530	3337499.540
2	378345.460	3337638.790	29	378134.180	3337500.580
3	378346.020	3337639.430	30	378113.790	3337517.990
4	378330.940	3337652.790	31	378130.440	3337537.740
5	378330.340	3337652.110	32	378129.440	3337538.570
6	378327.410	3337654.700	33	378132.320	3337541.950
7	378325.290	3337656.570	34	378154.220	3337522.660
8	378320.230	3337661.020	35	378151.370	3337519.510
9	378320.840	3337661.700	36	378159.830	3337512.180
10	378305.880	3337674.860	37	378162.500	3337515.130
11	378305.270	3337674.180	38	378178.430	3337501.010
12	378294.980	3337683.240	39	378175.890	3337498.190

1	2	3	1	2	3
13	378295.630	3337683.960	40	378183.760	3337491.360
14	378274.520	3337702.390	41	378167.530	3337472.220
15	378273.250	3337703.620	42	378176.250	3337464.780
16	378143.810	3337559.280	43	378154.020	3337438.760
17	378149.180	3337554.560	44	378153.890	3337438.650
18	378175.860	3337531.370	45	378152.840	3337437.410
19	378195.840	3337514.010	46	378152.380	3337437.850
20	378200.130	3337511.160	47	378138.660	3337451.050
21	378222.720	3337491.680	48	378137.780	3337451.730
22	378246.450	3337518.750	49	378117.070	3337468.560
23	378224.570	3337537.940	50	378112.970	3337472.070
24	378260.090	3337577.520	51	378111.190	3337473.160
25	378259.010	3337578.530	28	378135.530	3337499.540
26	378303.810	3337627.900			
27	378329.320	3337605.610			
1	378352.830	3337632.300			

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Иркутска
от 15.05.2026 №031-06-398/26

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

№ пп	Адрес здания, строения, сооружения (ОКС)	Функциональное назначение ОКС	Кадастровый номер ОКС	Площадь или протяженность ОКС	Правообладатель
1	2	3	4	5	6
1	г. Иркутск, ул. Аносова, д. 7	многоквартирный дом	38:36:000026:7122	412,90 кв.м	собственники помещений в многоквартирном доме
2	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 21	многоквартирный дом	38:36:000026:5262	409,60 кв.м	собственники помещений в многоквартирном доме
3	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 54	многоквартирный дом	38:36:000026:5263	406,90 кв.м	собственники помещений в многоквартирном доме
4	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 58	многоквартирный дом	38:36:000026:7096	412,10 кв.м	собственники помещений в многоквартирном доме
5	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 60	многоквартирный дом	38:36:000026:5408	452,50 кв.м	собственники помещений в многоквартирном доме

1	2	3	4	5	6
6	г. Иркутск, от угла ул. Театральная и ул. Багратиона до ул. Бородина, от ул. Бородина, д. 45е до перекрестка с ул. Аносова, по ул. Мухиной	линия наружного освещения	38:36:000026:12317	1 490,00 м	муниципальное образование город Иркутск
7	г. Иркутск, улица Мухиной, дом 19/1	сети водоснабжения	38:36:000026:12466	36,00 м	муниципальное образование город Иркутск
8	г. Иркутск, улица Аносова, 2 (по ул. Якоби)	линия наружного освещения	38:36:000026:12339	1 922,00 м	муниципальное образование город Иркутск

УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 15.05.2026 №031-06-398/26

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

№ п/п	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	Критерии по которому МКД включен в границы территории комплексного развития территории жилой застройки	Планируемые мероприятия в отношении ОКС
1	2	3	4	5	6	7
1	г. Иркутск, ул. Аносова, д. 7	многоквартирный дом	Заключение от 31.10.2014 № 86	распоряжение от 10.12.2014 № 944-02-000537/14	-	снос

1	2	3	4	5	6	7
2	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 21	многоквартирный дом	-	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2518э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
3	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 54	многоквартирный дом	-	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2519э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
4	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 58	многоквартирный дом	-	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2520э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос

1	2	3	4	5	6	7
5	г. Иркутск, ул. Мухиной, д. 60	многоквартирный дом	-	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2521э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 15.05.2026 №031-06-398/26

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.

Контур 1 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)

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
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	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-	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,26 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. При строительстве жилой застройки переменной этажности допустимо понижение отдельных частей ниже 9 этажей, с сохранением минимальной средней этажности 9 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 60 м. При новом строительстве для ГПЭ №2 предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.

1	2	3	4
	<p>пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>		<p>Максимальный процент застройки – 80%. Плотность жилой застройки – не более 28 тыс. кв. м на 1 га. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Максимальный процент застройки надземной части при этажности: 9 этажей – 31%, 10 этажей и более – 28%. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей. В случае, если жилищная обеспеченность составляет 40 кв.м и более, не менее 35% от необходимого количества машино-мест должны быть организованы как подземные или надземные многоуровневые стоянки. Количество машино-мест для нежилых помещений определяется согласно пункту 3 статьи 20 Правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденных решением Думы города Иркутска от 30.06.2023 № 007-20-053687 (далее – Правила). Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0х3,6 м. Площадки в составе придомовой территории из расчета 2,0 кв. м на 1 жителя. Озеленение: Минимальный процент озеленения – 25%. 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</p>

1	2	3	4
			<p>требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 Правил. 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>
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	<p>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</p>	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,18 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 5,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Этажность – не более 8 этажей. При строительстве жилой застройки переменной этажности допустимо понижение отдельных частей ниже 5 этажей, с сохранением минимальной средней этажности 5 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 27 м.</p> <p>Максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Плотность жилой застройки – не более 28 тыс. кв. м на 1 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Максимальный процент застройки надземной части при этажности: 5 этажей – 40%, 6- 7 этажей – 34%, 8 этажей – 32%.</p> <p>На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей.</p>

1	2	3	4
			<p>В случае, если жилищная обеспеченность составляет 40 кв.м и более, не менее 35% от необходимого количества машино-мест должны быть организованы как подземные или надземные многоуровневые стоянки.</p> <p>Количество машино-мест для нежилых помещений определяется согласно пункту 3 статьи 20 Правил.</p> <p>Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами- колясками - 6,0х3,6 м.</p> <p>Площадки в составе придомовой территории из расчета 2,0 кв. м на 1 жителя.</p> <p>Озеленение: Минимальный процент озеленения – 25%.</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>Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 Правил.</p> <p>Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,0001 га. Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p>

1	2	3	4
пользования 12.0		капитального строительства	Минимальный процент озеленения: для бульваров – 70%, для сквера – 60%.
Благоустройств о территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов		Допускается размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Спортивные сооружения	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этажность – не более 3 этажей.
Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)		Предельная высота зданий, строений, сооружений - 18 м. Максимальный процент застройки – 50%. 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. Озеленение: Минимальный процент озеленения – 25%.

1	2	3	4
			<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>
<p>Площадки для занятий спортом 5.1.3</p>	<p>Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки беговые дорожки, поля для спортивной игры)</p>	<p>Спортивные площадки</p>	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,005 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Этажность – не более 3 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 18 м. Максимальный процент застройки – 50%.</p> <p>На территории земельного участка должны предусматриваться:</p> <p>Стоянки автомобилей:</p> <p>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.</p> <p>Озеленение:</p> <p>Минимальный процент озеленения – 25%.</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</p>

1	2	3	4
			<p>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 – 0,5 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м.</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>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>			

1	2	3	4
Архитектурные решения объектов капитального строительства, архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства определить в проектной документации и согласовать с заместителем председателя комитета - главным архитектором города комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.			

Контур 2 - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)

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
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	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	Общеобразовательные учреждения	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.</p> <p>Для нового строительства: при вместимости общеобразовательных школ учащихся, площадь земельного участка должна составлять не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> до 400 мест – 55 кв. м на 1-го учащегося; от 401 до 500 – 65 кв. м на 1-го учащегося; от 501 до 600 – 55 кв. м на 1-го учащегося; от 601 до 800 – 45 кв. м на 1-го учащегося; от 801 до 1100 – 36 кв. м на 1-го учащегося; от 1101 до 1500 – 23 кв. м на 1-го учащегося; от 1501 до 2000 – 18 кв. м на 1-го учащегося; свыше 2001 – 16 кв. м на 1-го учащегося. <p>Минимальный размер земельного участка может быть уменьшен до 40% в условиях реконструкции, а также плотной городской застройки.</p>

1	2	3	4
			<p>Максимальный размер земельного участка – 5,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Этажность - не более 3 этажей.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Максимальный процент застройки – 50%.</p> <p>На территории земельного участка должны предусматриваться:</p> <p>Озеленение:</p> <p>Минимальный процент озеленения – 40 %. До половины озелененной площади могут составлять спортивные площадки.</p> <p>Иное:</p> <p>На территории вновь строящихся зданий общеобразовательной организации необходимо предусмотреть место стоянки автотранспортных средств, предназначенных для перевозки обучающихся, в том числе обучающихся с ограниченными возможностями здоровья.</p> <p>Объект(ы) капитального строительства:</p> <p>Расположение на территории построек и сооружений, функционально не связанных с общеобразовательной организацией, не допускается.</p> <p>Архитектурно-планировочные решения здания должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> выделение в отдельный блок учебных помещений начальных классов с выходами на участок; расположение рекреационных помещений в непосредственной близости к учебным помещениям; размещение на верхних этажах (выше третьего этажа) учебных помещений и кабинетов, посещаемых обучающимися 8 - 11 классов, административно-хозяйственных помещений; исключение вредного воздействия факторов среды обитания в общеобразовательной организации жизни и здоровью обучающихся;

1	2	3	4
			<p>размещение учебных мастерских, актовых и спортивных залов общеобразовательных организаций, их общую площадь, а также набор помещений для кружковой работы, в зависимости от местных условий и возможностей общеобразовательной организации, с соблюдением требований строительных норм и правил, и настоящих санитарных правил.</p> <p>Не допускается использование цокольных этажей и подвальных помещений под учебные помещения, кабинеты, лаборатории, учебные мастерские, помещения медицинского назначения, спортивные, танцевальные и актовые залы.</p> <p>Вместимость вновь строящихся общеобразовательных организаций должна быть рассчитана для обучения только в одну смену.</p> <p>Для создания условий пребывания детей с ограниченными возможностями здоровья в строящихся и реконструируемых зданиях в общеобразовательных организациях предусматриваются мероприятия по созданию доступной (безбарьерной) среды.</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>
<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</p>			

1	2	3	4
<p>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, архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства определить в проектной документации и согласовать с заместителем председателя комитета - главным архитектором города комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.</p>			

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 15.05.2026 №031-06-398/26

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 1 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации

1	2	3	4
	шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: «Сооружение-ЛЭП 6 кВ Фидер Поселков от ПС 110 кВ Южная до ТП-10 ул. Мухиной, в состав которой входит участок РП 40-ТП 22, участок ЛЭП 6 кВ ТП 22 – ТП 1029, отпайка от опоры Л 19 на ТП 1741, отпайка от опоры Л 28 на ТП 48, отпайка от опоры Л 32 на ТП-27»	Приказ ОАО «ИЭСК» от 22 февраля 2022 года № ИЭСК-П-ИД-22-094 «О внесении изменений в границы охранной зоны на сооружение:» Сооружение-ЛЭП 6 кВ Фидер Поселков от ПС 110 кВ Южная до ТП-10 ул. Мухиной»	
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ 0,4 кВ от ТП-1028 до ж/д	Приказ ОАО «ИЭСК» от 15 июня 2015 года № 207	
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ 0,4 кВ от ТП-1028 до дома ул. Бородина		
	КЛ 6 кВ от ТП-1028 до ПС ВНИИФТРИ	Приказ ОАО «Иркутская электросетевая компания» от 15 сентября 2014 года № 331 «Об определении границ охранных зон объектов	Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

1	2	3	4
		электросетевого хозяйства»	
	КЛ 0,4 кВ от РП-1028 до общежития ул. Бородина 20	Приказ ОАО «Иркутская электросетевая компания» от 07 мая 2015 года № 166 «Об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства»	
	комплекс электрических сетей 0,4 кВ ПС «Спутник»	Приказ ОАО «ИЭСК» от 07 октября 2014 года № 374	
	водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Иркутского водохранилища	Приказ Федерального агентства водных ресурсов Енисейского бассейнового водного управления от 10 апреля 2014 года № 60 «Об установлении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос Иркутского водохранилища»	Статья 65 Водного кодекса Российской Федерации
	второй пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)	Постановление Правительства Иркутской области от 24 января 2011 года № 9-пп «Об утверждении рабочего проекта «Зоны санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)» и установлении границ и режима зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)»	Постановление Правительства Иркутской области от 24 января 2011 года № 9-пп «Об утверждении рабочего проекта «Зоны санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)» и установлении границ и режима зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)»
	третий пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)		
	Байкальская природная территория	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2006 года № 1641-р	Федеральный закон от 1 мая 1999 года № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»

1	2	3	4
Особо охраняемая природная территория	Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области)	«О границах Байкальской природной территории и ее экологических зон - центральной экологической зоны, буферной экологической зоны и экологической зоны атмосферного влияния»	
<p>Сведения о запретах и ограничениях приведены на момент подготовки проекта Постановления.</p> <p>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.</p>			