



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

от 11.02.2026 №031-06-89/26

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Октябрьском округе города Иркутска в границах бульвара Гагарина

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», 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 № 007-20-053686/3 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического поселения город Иркутск», 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, статьями 11, 37, 38, 42 Устава города Иркутска, администрация города Иркутска

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Октябрьском округе города Иркутска в границах бульвара Гагарина, общей площадью 0,26 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 2029 года.

7. Определить обязательство лица, заключившего договор о комплексном развитии территории жилой застройки, обеспечить подготовку документации по планировке территории в соответствии с действующим Генеральным планом города Иркутска и Правилами землепользования и застройки города Иркутска, включающую:

1) проект планировки территории и проект межевания территории в границах, установленных схемой территории, подлежащей комплексному развитию несмежных территорий жилой застройки;

2) комплексную схему инженерного обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию территории, в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории;

3) перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

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 многоквартирных домов в следующей пропорции: жилых не менее 85%, нежилых не более 15% с учетом положений, установленных пунктом 4 настоящего Постановления;

3) мероприятия по благоустройству территории;

4) согласование архитектурных решений объектов капитального строительства, архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства с заместителем председателя - главным архитектором города комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

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 11.02.2026 №031-06-89/26

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



Графическое описание границ территории,
подлежащей КРТ

Условные обозначения:

- - 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 – 0,26 га.
 2. Схема территории, подлежащей КРТ, разработана с использованием неотректированного топографического материала, с отображением наименований элементов планировочной структуры и объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.
- 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, Октябрьский округ, в границах бульвара Гагарина, общей площадью 0,26 га, категория земель – земли населенного пункта. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале: 38:36:000021.

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	38:36:000021:38537	малозэтажная многоквартирная жилая застройка
2	38:36:000021:38549	малозэтажная многоквартирная жилая застройка
3	38:36:000021:252	для строительства и дальнейшей эксплуатации административного здания со студенческим кафе

3. Каталог координат границ КРТ в системе координат МСК38:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У		Х	У
1	2	3	1	2	3
1 Контур			2 Контур		
1	383409.680	3335254.920	17	383372.320	3335314.650
2	383428.160	3335274.830	18	383395.860	3335334.120
3	383427.970	3335275.190	19	383400.400	3335335.630
4	383435.850	3335283.110	20	383392.890	3335337.630
5	383442.350	3335290.110	21	383385.950	3335341.520
6	383442.970	3335290.210	22	383366.770	3335355.960
7	383422.120	3335308.200	23	383363.000	3335358.970
8	383420.210	3335311.700	24	383361.770	3335357.280
9	383415.980	3335315.490	25	383345.520	3335347.650
10	383399.260	3335297.570	26	383347.680	3335344.040
11	383397.310	3335295.480	27	383352.210	3335338.060
12	383390.120	3335287.380	28	383353.010	3335337.130
13	383390.810	3335286.170	29	383369.860	3335317.630

1	2	3	1	2	3
14	383394.210	3335280.140	30	383370.570	3335316.690
15	383403.920	3335264.060	17	383372.320	3335314.650
16	383409.680	3335254.920			

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Иркутска
от 11.02.2026 №031-06-89/26

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, б-р Гагарина, 6	многоквартирный дом	38:36:000021:7549	542,10 кв.м.	собственники помещений в многоквартирном доме
2	г. Иркутск, б-р Гагарина, 8	многоквартирный дом	38:36:000021:2961	463,70 кв.м.	собственники помещений в многоквартирном доме

Заместитель мэра – председатель комитета по градостроительной политике
администрации города Иркутска

Е.А. Харитонов

УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 11.02.2026 №031-06-89/26

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 которым 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, б-р Гагарина, 6	многоквартирный дом	заключение от 10.04.2018 № 39	распоряжение от 03.05.2018 № 944-02-205/8 распоряжение от 14.10.2025 № 944-02-480/25	-	расселение, снос

1	2	3	4	5	6	7
2	г. Иркутск, б-р Гагарина, 8	многоквартирный дом	заключение от 16.08.2017 № 100 с изменениями от 14.12.2023 № 184	распоряжение от 04.09.2017 № 944-02-00448/17 распоряжение от 22.12.2023 № 944-02-347/3	-	расселение, снос

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 11.02.2026 №031-06-89/26

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 - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-201)

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
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.	Многофункциональные объекты	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га (при реконструкции), 0,08 га (при новом строительстве). Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с градостроительными регламентами в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска. Максимальный процент застройки - 100 %. Максимальный процент застройки надземной части – 70%. На территории земельного участка должны предусматриваться:

1	2	3	4
			<p>Стоянки автомобилей: Количество машино-мест определяется согласно пункту 3 статьи 20 Правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического поселения города Иркутска, утвержденных решением Думы города Иркутска от 30.06.2023 № 007-20-053686 (в редакции решения Думы города Иркутска от 02.06.2025 № 008-20-110132/5) (далее – Правила). 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. Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства. Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 Правил. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или	Объекты органов управления производством, торговлей, банковского и	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га (при реконструкции), 0,08 га (при новом строительстве). Максимальный размер земельного участка – 2,2 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.</p>

1	2	3	4
	<p>муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>страхового управления; Объекты, связанные с оказанием банковских и страховых услуг, юридических услуг гражданам</p>	<p>Максимальный процент застройки – 60%. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, статьей 91 Правил. 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. Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства. 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>Культурное развитие 3.6</p>	<p>Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры</p>	<p>Объекты культурных объединений и союзов музеев, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинозалы</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,06 га. Максимальный размер земельного участка – 3,5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м. Максимальный процент застройки – 50%. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, статьей 91 Правил. На территории земельного участка должны предусматриваться:</p>

1	2	3	4
			<p>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>
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	Объекты торгового назначения, реализующие товары розницей	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га (при реконструкции), 0,08 га (при новом строительстве). Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м. Максимальный процент застройки – 60%. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, статьей 91 Правил.</p>
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Объекты, связанные с оказанием банковских и страховых услуг гражданам	<p>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.</p>

1	2	3	4
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)	Объекты бытового обслуживания	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.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Объекты общественного питания	<p>Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства.</p> <p>Не допускается блокирование здания со зданием на соседнем земельном участке, если их общая площадь превышает 5000 кв. м.</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>
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Объекты временного проживания	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,02 га (при реконструкции), 0,08 га (при новом строительстве).</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с градостроительными регламентами в границах территорий зон объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска.</p> <p>Максимальный процент застройки – 60%.</p>

1	2	3	4
			<p>Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, статьей 91 Правил. 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. 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>Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства.</p> <p>Не допускается блокирование здания со зданием на соседнем земельном участке, если их общая площадь превышает 5000 кв. м.</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>
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов капитального строительства	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,0001 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p> <p>Минимальный процент озеленения: для бульваров – 70%, для сквера – 60%.</p> <p>Допускается размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального</p>

1	2	3	4
			строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
Здравоохранение 3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи	Объекты по оказанию фармацевтической помощи гражданам	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м. Максимальный процент застройки – 60%. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии со статьей 91 Правил. 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. Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Историко-	Сохранение и изучение объектов	Запрещается	Предельные размеры земельных участков.

1	2	3	4
культурная деятельность 9.3	культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	размещение объектов капитального строительства	Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 10,0 га. Ограничения. Сохранение существующего соотношения площадей озеленения, зеленых насаждений и твердых покрытий (тропиночно-дорожной сети). Запрещение хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик природного ландшафта или предполагающей его изменение. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
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.			

Контур 2 -Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажа) (ЖЗ-102)

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
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);	Многоквартирные жилые дома	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га (при реконструкции), 0,15 га (при новом строительстве).

1	2	3	4
2.1.1	<p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>		<p>Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этажность – не более 4 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 18 м. Максимальный процент застройки – 40%. Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, статьей 91 Правил. 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. Габариты машино-места - 5,3x2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами- колясками - 6,0x3,6 м. Площадки в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м на 1 жителя. Озеленение: Минимальный процент озеленения – 25%. Надстройка мансардных этажей допускается при соблюдении общего стилевого единства исторической среды, сохранении исторически сложившегося визуально-ландшафтного восприятия памятников истории и культуры. Сохранение и поддержание исторических красных линий объектами нового строительства. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений,</p>

1	2	3	4
			<p>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.</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>
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов капитального строительства	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,0001 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p> <p>Минимальный процент озеленения: для бульваров – 70%, для сквера – 60%.</p>
Благоустройство 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		<p>Допускается размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм.</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>
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 18 м.</p>

1	2	3	4
	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>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>			

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 11.02.2026 №031-06-89/26

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	единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-128/1-Ц	Постановление Правительства Иркутской области от 12 сентября 2008 № 254-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»	Постановление Правительства Иркутской области от 12 сентября 2008 № 254-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»
	приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск	Приказ Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 27 июня 2023 № 453-П «Об установлении	Пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	третья подзона		Подпункт 3 пункт 3 статьи 47 Воздушного

1	2	3	4
	<p>приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск</p>	<p>приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»</p>	<p>кодекс Российской Федерации</p>
	<p>четвертая подзона приаэродромной территории гражданской авиации Иркутск</p>		<p>Подпункт 4 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекс Российской Федерации</p>
	<p>шестая подзона приаэродромной территории гражданской авиации Иркутск</p>		<p>Подпункт 6 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекс Российской Федерации</p>
	<p>зона слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Иркутск Иркутской области, затапливаемой при пропуске Иркутским гидроузлом паводков расчетной 0,01% обеспеченности</p>	<p>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»</p>	<p>Пункт 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации</p>
<p>Особо охраняемая природная территория</p>	<p>Байкальская природная территория</p> <p>Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области)</p>	<p>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»</p>	<p>Федеральный закон от 01 мая 1999 № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»</p>

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

1	2	3	4
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.			
