



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

от 26.03.2026 №031-06-204/26

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Куйбышевском районе города Иркутска в границах улиц Баррикад, Зимняя, Курортная

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 Куйбышевском районе города Иркутска в границах улиц Баррикад, Зимняя, Курортная, общей площадью 4,22 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. В отношении территории, подлежащей комплексному развитию, постановлением администрации города Иркутска от 28 декабря 2022 года № 031-06-1023/22 утверждена комплексная схема инженерного обеспечения в границах части территории Правобережного округа города Иркутска, ограниченной границей водного объекта – р. Ушаковка, Маратовским кольцом, улицами Рабочего Штаба, Радищева, Арктическая, 2-ая Карьерная, Лесная, Ленская, Карпинская (часть 1. Теплоснабжение).

7. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки до 31 декабря 2033 года.

8. Определить перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в составе документации по планировке территории.

9. Определить обязательство лица, заключившего договор о комплексном развитии территории жилой застройки:

1) обеспечить подготовку документации по планировке территории, включающей проект планировки территории и проект межевания территории в границах, установленных схемой территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, в соответствии с действующим Генеральным планом города Иркутска и Правилами землепользования и застройки

города Иркутска;

2) при подготовке документации по планировке территории учесть мероприятия по реконструкции МБДОУ города Иркутска детский сад № 118 расширение на 140 мест;

3) обеспечить подготовку проектной документации по реконструкции МБДОУ города Иркутска детский сад № 118 расширение на 140 мест с получением положительного заключения государственной экспертизы;

4) сформировать и передать в муниципальную собственность земельный участок для обеспечения реконструкции МБДОУ города Иркутска детский сад № 118 расширение на 140 мест.

10. При подготовке проектной документации подлежащих строительству многоквартирных домов с учетом требований действующих норм и правил предусмотреть:

1) 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;

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

3) мероприятия по благоустройству территории.

11. Обеспечить передачу построенных при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки сетей инженерно-технического обеспечения в муниципальную собственность, если иное не предусмотрено договором.

12. 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.

13. 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».

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

**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:

- – 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 – 4,22 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, Куйбышевский район, в квартале, ограниченном улицами: Баррикад, Зимняя, Курортная, площадью 4,22 га, категория земель – земли населенного пункта. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале: 38:36:000018.

Границы территории, подлежащей КРТ, определены:

- частично по красным линиям улицы и дороги местного значения «Зимняя» и магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения «Баррикад»;
 - частично по границам земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, в том числе на которых расположены объекты, которые запланировано включить в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
 - частично по границам территориальных зон ЖЗ-104 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более), ЖЗ-101 (зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками (1-3 эт.)), ОДЗ-202 (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) и ОДЗ -203 (зона размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения);
 - частично по линиям улицы и дороги Курортная, а также частично по линиям внутриквартальных проездов, включая части дорог в территорию, подлежащей КРТ.
- В границы территории, подлежащей КРТ включены:

- земельный участок с к/н 38:36:000018:14407, вид разрешенного использования - для эксплуатации котельной, с расположенными на нем объектами капитального строительства;
- земельные участки с к/н 38:36:000018:21191, 38:36:000018:21192, 38:36:000018:21194, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание;
- часть многоконтурного земельного участка с к/н 38:36:000018:23015, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание, с расположенными на нем объектами инженерной инфраструктуры;
- часть земельного участка с к/н 38:36:000000:6524, вид разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования (улица Баррикад);
- часть многоконтурного земельного участка с к/н 38:36:000018:20476, вид разрешенного использования - под автомобильной дорогой общего пользования, временные сооружения, сети инженерно-технического обеспечения (ул. Зимняя);
- многоквартирные жилые дома, а также объекты капитального строительства, в том числе здания гаражей, обладающие признаками вспомогательных объектов по отношению к многоквартирным домам, расположенным в границах территории, подлежащей КРТ;
- смежно с границей территории, подлежащей КРТ в том числе расположены земельные участки с к/н 38:36:000018:353, 38:36:000018:3746, 38:36:000018:3421, 38:36:000018:23592, имеющие единственный доступ к участкам с территории, подлежащей КРТ (необходимо сохранение доступа к данным земельным участкам).

Каталог координат границ КРТ в системе координат МСК38:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	385570.96	3339459.49	37	385584.67	3339670.99	73	385415.76	3339663.16
2	385579.04	3339580.52	38	385578.50	3339671.32	74	385416.10	3339662.90
3	385576.47	3339580.68	39	385578.63	3339674.32	75	385415.76	3339663.16
4	385554.25	3339581.99	40	385578.63	3339674.32	76	385416.10	3339662.90
5	385543.80	3339582.62	41	385552.16	3339675.44	77	385411.34	3339656.67
6	385533.90	3339583.05	42	385552.42	3339681.43	78	385401.53	3339642.25
7	385515.09	3339584.11	43	385552.82	3339711.34	79	385382.84	3339618.76
8	385488.50	3339585.60	44	385553.13	3339720.31	80	385364.14	3339595.29
9	385485.95	3339585.73	45	385575.49	3339718.51	81	385356.15	3339585.25
10	385482.23	3339585.95	46	385582.19	3339717.99	82	385345.46	3339571.82
11	385480.21	3339586.06	47	385586.35	3339717.84	83	385348.02	3339569.79
12	385450.70	3339587.70	48	385586.86	3339741.84	84	385332.41	3339550.11
13	385445.72	3339587.98	49	385589.82	3339741.60	85	385336.30	3339547.38
14	385428.62	3339588.93	50	385591.87	3339772.46	86	385361.82	3339527.80
15	385473.96	3339647.16	51	385583.79	3339772.99	87	385366.86	3339527.05
16	385476.66	3339651.91	52	385583.52	3339768.66	88	385381.11	3339515.80
17	385477.22	3339652.91	53	385575.46	3339769.09	89	385381.83	3339511.78
18	385479.18	3339676.49	54	385575.43	3339768.92	90	385375.65	3339505.17
19	385480.98	3339678.79	55	385572.41	3339769.16	91	385374.30	3339502.48
20	385501.65	3339677.72	56	385572.55	3339770.97	92	385375.48	3339495.49
21	385508.23	3339677.37	57	385567.32	3339771.24	93	385376.96	3339493.72
22	385535.45	3339675.95	58	385567.45	3339773.43	94	385377.87	3339482.01
23	385535.38	3339673.56	59	385533.98	3339774.31	95	385377.86	3339480.94
24	385535.07	3339663.97	60	385520.30	3339774.85	96	385408.84	3339477.47
25	385534.52	3339656.52	61	385519.45	3339749.62	97	385439.25	3339474.01
26	385534.74	3339653.90	62	385498.58	3339750.71	98	385445.10	3339473.34
27	385535.41	3339645.89	63	385487.15	3339751.41	99	385469.84	3339470.52
28	385571.38	3339642.22	64	385479.40	3339741.06	100	385469.85	3339470.55
29	385574.13	3339641.94	65	385477.96	3339741.18	101	385472.24	3339470.29
30	385580.39	3339641.37	66	385476.00	3339738.67	102	385472.24	3339470.25
31	385583.10	3339641.11	67	385457.11	3339714.48	103	385473.39	3339470.11
32	385584.12	3339656.43	68	385454.58	3339716.43	104	385473.39	3339470.12
33	385583.64	3339656.42	69	385451.99	3339712.86	105	385480.21	3339469.34
34	385583.46	3339656.41	70	385450.80	3339711.27	106	385480.20	3339469.61
35	385583.38	3339664.00	71	385434.19	3339689.09	107	385540.49	3339462.85
36	385584.18	3339664.01	72	385416.87	3339664.80	108	385570.96	3339459.49

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
города Иркутска
от 26.03.2026 №031-06-204/26

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)	Функциональное назначение ОКС	Кадастровый номер ОКС	Площадь или протяженность ОКС	Правообладатель
1	2	3	4	5	6
1.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 64	многоквартирный дом	38:36:000018:5129	445,3 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
2.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 66	многоквартирный дом	38:36:000018:5136	445,5 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
3.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 68	многоквартирный дом	38:36:000018:6016	447,8 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
4.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 70	многоквартирный дом	38:36:000018:6017	405,1 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
5.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 72	многоквартирный дом	38:36:000018:5145	408,4 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
6.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 74	многоквартирный дом	38:36:000018:5491	405,9 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
7.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 76	многоквартирный дом	38:36:000018:8713	407,1 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
8.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 80	многоквартирный дом	38:36:000018:5144	504,6 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме

1	2	3	4	5	6
9.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 86	многоквартирный дом	38:36:000018:5897	563,2 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
10.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 88	многоквартирный дом	38:36:000018:5139	511,3 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
11.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 2	многоквартирный дом	38:36:000018:5534	407,0 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
12.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 4	многоквартирный дом	38:36:000018:8227	410,3 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
13.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 6	многоквартирный дом	38:36:000018:8228	411,3 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
14.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 8	многоквартирный дом	38:36:000018:5178	415,2 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
15.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 10	многоквартирный дом	38:36:000018:8231	411,6 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
16.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 12	многоквартирный дом	38:36:000018:5485	408,7 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
17.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 3	многоквартирный дом	38:36:000018:5442	432,9 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
18.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 5	многоквартирный дом	38:36:000018:5760	429,0 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
19.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 7	многоквартирный дом	38:36:000018:5530	423,8 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
20.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 9	многоквартирный дом	38:36:000018:5502	408,0 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
21.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 11	многоквартирный дом	38:36:000018:5151	422,4 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме
22.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 15	многоквартирный дом	38:36:000018:5913	421,3 кв. м	собственники помещений в многоквартирном доме

1	2	3	4	5	6
23.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 6а	Здание котельной	38:36:000018:8234	309,8 кв. м	собственник городской округ муниципальное образование город Иркутск (концессионное соглашение АО «Байкалэнерго»)

УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 26.03.2026 №031-06-204/26

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, документ основание	Планируемые мероприятия в отношении ОКС
1	2	3	4	5	6
1.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 64	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 23.06.2017 г. № 80; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 21.07.2017 г. № 944-02-00371/17	-	расселение, снос

1	2	3	4	5	6
2.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 66	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2533э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
3.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 68	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2539э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
4.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 70	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2536э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
5.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 72	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2537э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
6.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 74	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 20.03.2017 г. № 31; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 04.04.2017 г. № 944-02-163/17	-	расселение, снос

1	2	3	4	5	6
7.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 76	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2535э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
8.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 80	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 12.04.2017 г. № 55 ; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 05.05.2017 г. № 944-02-00238/17	-	расселение, снос
9.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 86	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 04.06.2019 г. № 145; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 28.06.2019 г. № 944-02-00193/19	-	расселение, снос
10.	г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 88	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2534э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
11.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 2	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2514э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос

1	2	3	4	5	6
12.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 4	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2515э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
13.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 6	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2516э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
14.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 8	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2517э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
15.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 10	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2538э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
16.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 12	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 24.11.2025 г. № 25/2540э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос

1	2	3	4	5	6
17.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 3	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2510э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
18.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 5	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2511э, подготовленный АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
19.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 7	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2512э, подготовленный АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос
20.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 9	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 08.12.2021 г. № 815; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 10.12.2021 г. № 944-02-286/1	-	расселение, снос
21.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 11	многоквартирный дом	-	Физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает 50% согласно Акту о техническом состоянии объекта капитального строительства от 21.11.2025 г. № 25/2513э, подготовленному АО «БТИ г. Иркутска»	расселение, снос

1	2	3	4	5	6
22.	г. Иркутск, ул. Курортная, д. 15	многоквартирный дом	Заключение межведомственной комиссии от 20.06.2019 г. № 152; Распоряжение заместителя мэра - председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 28.06.2019 г. № 944-02-189/9	-	расселение, снос
23.	г. Иркутск, ул. Зимняя, д. 6а	Здание котельной	-	Генеральный план города Иркутска, утвержденный решением Думы города Иркутска от 28.06.2007 г. № 004-20-390583/7	снос

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 26.03.2026 №031-06-204/26

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 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)

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
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-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,18 га (при реконструкции), 0,78 га (при новом строительстве). Максимальный размер земельного участка – 5,0 га.</p> <p>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 группы планировочных элементов № 2 предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м. Максимальный процент застройки – 80%. Плотность жилой застройки – не более 22,5 тыс. кв. м на 1 га.</p>

1	2	3	4
	составляет более 15% от общей площади дома		<p>Максимальный процент застройки надземной части– 30%.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>На территории земельного участка должны предусматриваться:</p> <p><i>Стоянки автомобилей:</i></p> <p>Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей.</p> <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 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 года № 007-20-053687/3 (далее – Правила).</p> <p>Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами- колясками - 6,0х3,6 м.</p> <p><i>Площадки в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м на 1 жителя. Озеленение:</i></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 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>

1	2	3	4
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	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 встроено- пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Многоквартирные жилые дома	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка - 0,18 га (при реконструкции), 0,38 га (при новом строительстве и этажности 5 этажей), 0,48 га (при новом строительстве и этажности 6-8 этажей).</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 5,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 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>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 – 35%, 8 этажей – 28%.</p> <p>Плотность жилой застройки – не более 22,5 тыс. кв. м на 1 га. На территории земельного участка должны предусматриваться:</p> <p><i>Стоянки автомобилей:</i> Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей.</p> <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 3,5 кв. м на 1 жителя.</p> <p><i>Озеленение:</i> Минимальный процент озеленения – 25%.</p> <p>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>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 пользования 12.0	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов капитального строительства	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,0001 га. Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. 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. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>

1	2	3	4
<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1</p>	<p>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</p>	<p>Детские дошкольные учреждения общего типа</p> <p>Специализированные детские дошкольные учреждения</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Для нового строительства: при вместимости ДОУ до 100 мест – 44 кв. м на 1 место, при вместимости более 100 мест - 38 кв. м на 1 место. Минимальный размер земельного участка может быть уменьшен на 20% в условиях реконструкции, на 10% - при размещении в стесненной городской застройке. Максимальный размер земельного участка – 3,5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этажность – не более 3 этажей. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Максимальный процент застройки – 50%. На территории земельного участка должны предусматриваться: <i>Озеленение:</i> Минимальный процент озеленения – 50%. До половины озелененной площади могут составлять площадки для игр детей. 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>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</p>	<p>Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p>

1	2	3	4
	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>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 55 м. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и 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>
<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, архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства определить в проектной документации и согласовать с заместителем председателя - главным архитектором города комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.</p>			

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации
 города Иркутска
 от 26.03.2026 №031-06-204/26

С В Е Д Е Н И Я
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, определяющий запреты и ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства	Нормативный акт, регламентирующий запреты и ограничения на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства
1	2	3	4
Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона инженерных коммуникаций: «ЛЭП 6кВ от ТП-446 до ТП-432 по ул. Баррикад-Зимней»	Приказ ОАО «ИЭСК» от 5 мая 2014 года № 160 «Об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства»	Постановление Правительства Российской Федерации 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»
	Охранная зона инженерных коммуникаций: «Тепловая сеть от тепловой магистрали по ул. Баррикад до ТК-23 Д-25 со строительством НПС Ядринцева». 2 пусковой комплекс. 3 этап строительства	Приказ Министерства строительства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»	
	Санитарно-защитная зона для котельной по адресу: г. Иркутск, ул. Зимняя, ба ОП	Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благосостояния человека	

1	2	3	4
	«Центральные тепловые сети» ЗАО «Байкалэнерго»	по Иркутской области» от 14 декабря 2020 года № 38-07/УС33-86-2020 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для объекта котельная ОП «Центральные тепловые сети» АО «Байкалэнерго»	защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»
	Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса		Статья 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (ред. от 31 июля 2025 года)
	Часть зоны затопления 1% обеспеченности, для территории, прилегающей к рекам Иркут и Ушаковка, в границах города Иркутск Иркутской области (часть зоны затопления, полностью расположенная в границах населенного пункта)	Приказ Федерального агентства водных ресурсов Енисейского бассейнового водного управления от 4 августа 2020 года № 313 «Об установлении зоны затопления территории, прилегающей к рекам Иркут и Ушаковка, в границах населенного пункта г. Иркутск Иркутской области»	Статья 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (ред. от 31 июля 2025 года)
	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск	Приказ Федерального агентства воздушного транспорта от 30 декабря 2021 года № 1023-П «О внесении изменения в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 29 мая 2019 года № 421-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска»»	Постановление Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года № 1460 «Об утверждении Положения о приаэродромной территории и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти и Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека при согласовании проекта акта об установлении приаэродромной территории и при определении границ седьмой подзоны приаэродромной территории»;
	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		
	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		
	Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации		

1	2	3	4
	авиации Иркутск		Подпункты 3-4, 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.
Публичный сервитут	<p>Публичный сервитут</p> <hr/> <p>Публичный сервитут в отношении земель в кадастровом квартале 38:36:000018</p>	<p>Распоряжение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска от 16 августа 2022 года № 504-02-1595/22 «Об установлении публичного сервитута в отношении части земель в кадастровом квартале 38:36:000018 и в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:000000:6524, 38:36:000018:23521, 38:36:000018:15562, 38:36:000018:24966, 38:36:000018:24859, 38:36:000018:24873, 38:36:000018:24862, 38:36:000018:24871, 38:36:000018:24417, 38:36:000018:181, 38:36:000018:20476, 38:36:000018:23240, 38:36:000018:23241, 38:36:000018:21191, 38:36:000018:15154, по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Освобождения, ул. Щедрина, ул. Баррикад, ул. Сарафановская, ул. Напольная, ул. Черского, ул. Зимняя»</p> <hr/> <p>Постановление администрации города Иркутска от 31 июля 2019 года № 031-06-580/9 «Об установлении публичного сервитута в отношении земель, расположенных в Куйбышевском районе города Иркутска в районе дома № 16 по ул. Курортная»</p>	<p>Статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 31 июля 2025 года)</p>
Особо охраняемая природная	Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2006 года № 1641-р «Границы Байкальской природной	Федеральный закон от 1 мая 1999 года № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»

1	2	3	4
территория	территории (часть границы на территории Иркутской области) Байкальская природная территория	территории и ее экологических зон»	
<p>При подготовке документации по планировке территории разработчику осуществить актуализацию сведений о запретах и (или) ограничениях на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обеспечить учет ограничений при подготовке документации по планировке территории и архитектурно – строительном проектировании.</p>			

_____]