



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИРКУТСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.07.2026 № 031-06-633/26

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в Свердловском районе города Иркутска в границах микрорайона Юбилейный

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

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в Свердловском районе города Иркутска в пределах микрорайона Юбилейный площадью 1,17 га, согласно схеме территории, подлежащей

комплексному развитию незастроенной территории (прилагается).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории (прилагается).

3. Объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, подлежащие сносу или реконструкции отсутствуют.

4. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, и перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (прилагается).

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

6. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории до 30 ноября 2032 года.

7. Определить обязательство лица, заключившего договор о комплексном развитии незастроенной территории:

1) обеспечить подготовку документации по планировке территории, в соответствии с действующим Генеральным планом города Иркутска и правилами землепользования и застройки города Иркутска, включающую:

проект планировки территории и проект межевания территории в границах, установленных схемой территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории;

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

перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории;

2) создать и передать в муниципальную собственность нежилые помещения в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, площадью не менее 1000 кв.м в целях размещения объекта дополнительного образования.

8. Предусмотреть при подготовке проектной документации подлежащих строительству многоквартирных домов с учетом требований действующих норм и правил:

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.

9. Обеспечить передачу построенных при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории сетей инженерно-технического обеспечения в муниципальную собственность.

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

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

2) заключить договор о комплексном развитии незастроенной территории, 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 администрации города Иркутска опубликовать настоящее Постановление с приложениями в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Иркутска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

Мэр города Иркутска

Р.Н. Болотов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации города Иркутска
от 31.07.2026 № 031-06-633/26

**СХЕМА ТЕРРИТОРИИ,
подлежащей комплексному развитию незастроенной территории
(далее – КРТ)**



Масштаб: 1:2000

**1. Графическое описание границ
территории, подлежащей КРТ**

Условные обозначения:

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

Примечание:

1. Граница КРТ включает территории общей площадью – 1,17 га.
2. Схема территории, подлежащей КРТ, разработана с использованием неоткорректированного топографического материала условного масштаба, с отображением наименований элементов планировочной структуры и объектов капитального строительства.
3. Координаты приведены в каталоге координат границ КРТ в системе координат МСК38 в разделе 3 настоящей схемы.

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, микрорайон Юбилейный, общей площадью 1,17 га, категория земель – земли населенного пункта. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале: 38:36:000027.

Границы территории, подлежащей КРТ, определены:

- частично по границам красных линий;
- частично по границам территориальной зоны.

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

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
1	2	3
1	38:36:000027:945	многоквартирные дома

3. Каталог координат границ КРТ в системе координат МСК38:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	377452.170	3335675.780
2	377430.660	3335710.160
3	377342.570	3335645.780
4	377333.040	3335598.640
5	377358.470	3335540.650
6	377361.790	3335533.080
7	377456.210	3335630.560
8	377446.260	3335640.240
9	377430.730	3335655.320
1	377452.170	3335675.780

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города Иркутска
от 31.07.2026 № 031-06-633/26

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

№ пп	Адрес здания, строения, сооружения	Функциональное назначение ОКС	Кадаст ровый номер ОКС	Протяже нность, м	Правообладатель
1	2	3	4	5	6
1	г. Иркутск, мкр. Юбилейный	Внеплощадочные сети теплоснабжения для объекта капитального строительства «Многokвартирные дома с объектами инженерного обеспечения и автостоянками в Марковском МО, Иркутская область, Иркутский район»	38:00: 000000: 264383	715 м	АО «БайкалЭнерго»

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением администрации города Иркутска
от 31.07.2026 № 031-06-633/26

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	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	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. 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. Максимальный процент застройки – 80%. Плотность жилой застройки – не более 22,5 тыс. кв. м на 1 га. Максимальный процент застройки надземной части – 30%.

1	2	3	4
	в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома		Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться: <i>Стоянки автомобилей:</i> 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 июня 2023 года № 007-20-053687/3 (далее – Правила). Габариты машино-места - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0 х 3,6 м. Площадки в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м на 1 жителя. <i>Озеленение:</i> 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 требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 Правил.

1	2	3	4
			Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов капитального строительства	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%. 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.
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		
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,	Учреждения дополнительного образования	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,

1	2	3	4
	образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		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.
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, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	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. 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. Ограничения.

1	2	3	4
	и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		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.			
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.			

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации города Иркутска
от 31.07.2026 № 031-06-633/26

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	третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск	Приказ Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 29 мая 2019 года № 451-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска»	Подпункт 3 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 4 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск		Подпункт 6 пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
	приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск		Пункт 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации
Особо охраняемая природная территория	Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области)	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2006 года № 1641-р «О границах Байкальской природной территории и ее экологических зон -	Федеральный закон от 1 мая 1999 года № 94-ФЗ «Об охране озера Байкал»

1	2	3	4
	Байкальская природная территория	центральной экологической зоны, буферной экологической зоны и экологической зоны атмосферного влияния»	
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.			