

**Администрация городского округа
муниципального образования
«город Саянск»**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 26.08.2025 № 110-37-1056-25
г.Саянск

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в границах земельных участков, расположенных: Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 3; Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 4; Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3

На основании статей 64 - 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Правительства Иркутской области от 23 апреля 2021 года № 293-пп «Об отдельных вопросах комплексного развития территорий в Иркутской области», руководствуясь статьей 38 Устава муниципального образования «город Саянск», в целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития городского округа муниципального образования «город Саянск» путем повышения качества жилой среды и улучшения жилищных условий граждан, создания необходимых условий для развития транспортной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, создания условий для привлечения внебюджетных источников финансирования, администрация городского округа муниципального образования «город Саянск»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 10539 кв.м. в границах земельных участков:

земельного участка с кадастровым номером 38:28:010408:2979, расположенного по адресу: Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 3, вид разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка – код 2.5;

земельного участка с кадастровым номером 38:28:010408:2977, расположенного по адресу: Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 4, вид разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка – код 2.5;

земельного участка с кадастровым номером 38:28:010408:2984, расположенного: Российской Федерации, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3, вид разрешенного использования - благоустройство территории -

код 12.0.2.

2. Утвердить:

2.1. границы комплексного развития незастроенной территории, указанные в пункте 1 настоящего постановления, согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2.2. перечень координат характерных точек границ комплексного развития незастроенной территории в системе МСК – 38, зона 3 согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории в течение семи лет с даты заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4. Реализация решения о комплексном развитии незастроенной территории осуществляется самостоятельно лицом, с которым на основании торгов администрацией городского округа муниципального образования «город Саянск» будет заключен договор о комплексном развитии территории.

5. Утвердить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

6. Установить расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, приведенные в приложении к настоящему постановлению, равными показателям, установленным в местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «город Саянск», утвержденных решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 02.12.2019 № 71-67-19-57.

7. Перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории определить в документации по планировке территории.

8. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции на территории, подлежащей комплексному развитию определить в документации по планировке территории.

9. Планируемые элементы благоустройства территории, подлежащей комплексному развитию, перечень видов работ по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию определить в документации по планировке территории.

10. Предусмотреть в проекте планировки территории спортивные и детские площадки.

11. При заключении договора о комплексном развитии территории включить обязательство застройщика при подготовке проектной документации

предусмотреть в квартирографии однокомнатные жилые помещения площадью 33 кв. м для дальнейшей продажи министерству имущественных отношений Иркутской области в целях предоставления детям-сиротам – до 25% от общего числа планируемых к строительству жилых помещений.

12. При заключении договора о комплексном развитии территории включить обязательство застройщика об участии в закупочных процедурах министерства имущественных отношений Иркутской области по приобретению жилья для детей-сирот.

13. Обеспечить безвозмездную передачу построенных при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории сетей: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения в муниципальную собственность.

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

- установлена зона с особыми условиями использования «Территория опережающего социально-экономического развития «Саянск»;
- установлена зона с особыми условиями использования «Охранная зона инженерных коммуникаций - Электросетевой комплекс Саянск-2».

15. Опубликовать настоящее постановление в газете «Саянские зори» и разместить на «Официальном интернет – портале правовой информации городского округа муниципального образования «город Саянск» (<http://sayansk-pravo.ru>), в течение трех дней со дня подписания настоящего постановления.

16. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Мэр городского округа
муниципального образования
«город Саянск»



А.В. Ермаков

Приложение №1
к постановлению администрации
городского округа муниципального
образования «город Саянск»
от 26.08.2025 № 110-37-1056-25

**ГРАНИЦЫ
комплексного развития незастроенной территории**



МАСШТАБ 1:2000

Условные обозначения:

- граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию (общей площадью 10539 кв.м.)
- 1 - обозначение поворотной точки границы незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию
- :2979 - кадастровый номер земельного участка
- границы земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости
- ЖЗ-3 - обозначение территориальной зоны на карте градостроительного зонирования

Приложение №2
к постановлению администрации
городского округа муниципального
образования «город Саянск»
от 26.08.2025 № 110-37-1056-25

ПЕРЕЧЕНЬ
координат характерных точек границ комплексного развития
незастроенной территории в системе МСК – 38, зона 3

NN пп	X	Y
1	587991.53	3194642.39
2	587992.12	3194647.10
3	587993.89	3194662.90
4	587995.42	3194698.01
5	587982.73	3194698.91
6	587968.05	3194699.96
7	587935.97	3194702.24
8	587935.66	3194696.81
9	587898.88	3194698.71
10	587899.83	3194713.15
11	587821.25	3194717.25
12	587817.81	3194650.74
13	587847.76	3194649.26
14	587849.83	3194649.13
15	587876.92	3194647.30
16	587922.44	3194644.56
17	587927.07	3194644.28
18	587932.65	3194644.12
19	587948.95	3194643.63
20	587965.59	3194643.08
21	587984.55	3194642.61
1	587991.53	3194642.39
Внутренний контур		
NN пп	X	Y
22	587826.24	3194683.36
23	587826.51	3194689.73
24	587820.21	3194690.00
25	587819.94	3194683.71
22	587826.24	3194683.36

Приложение №3
к постановлению администрации
городского округа муниципального
образования «город Саянск»
от 26.08.2025 № 110-37-1056-25

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№пп	ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
1.	Среднеэтажная жилая застройка - Код 2.5.	Многоквартирный дом	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка 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 ст.8.1 Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденных решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37.</p> <p>Максимальная высота от уровня земли до конька– 40 м.</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>Стоянки автомобилей: Количество машино-мест определяется согласно пункту 3 статьи 8.2 Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования</p>

			<p>Максимальный процент застройки - 70%.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 10%.</p> <p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м..</p> <p>Максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.</p>	<p>«город Саянск», утвержденных решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37. Габариты машино-места - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0 x 3,6 м.</p>
2.	Площадки для занятий спортом – (Код 5.1.3)		<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 10%.</p>	
3.	Земельные участки (территории) общего пользования (Код 12.0)		<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная и максимальная площадь земельного участка не подлежат установлению.</p>	
4.	Улично-дорожная сеть (Код 12.0.1)	<p>Проезды</p> <p>Пешеходные тротуары</p> <p>Придорожные стоянки (парковки) транспортных средств</p>	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная и максимальная площадь земельного участка не подлежат установлению.</p>	

	<p>Водоснабжение</p> <p>Водоотведение</p> <p>Теплоснабжение</p> <p>Кабельные линии электропередач</p> <p>Уличное освещение</p>	
5.	Благоустройство территории (Код 12.0.2)	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная и максимальная площадь земельного участка не подлежат установлению.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются равными показателями, установленными в местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «город Саянск», утвержденных решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 02.12.2019 № 71-67-19-57.