

Заключение
о результатах общественных обсуждений по проекту постановления
Администрации города Омска о предоставлении разрешений
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений:
5 марта 2026 года.

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:
«Проект постановления Администрации города Омска о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства».

Количество участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях: 2 участника.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 5 марта 2026 года.

1. По результатам общественных обсуждений, проведенных в соответствии с постановлением Мэра города Омска от 10 февраля 2026 года № 9-пм «Об организации и проведении общественных обсуждений по проекту постановления Администрации города Омска о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства», комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Омска (далее – Комиссия) рассмотрены обращения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (далее – специальное разрешение) на следующих земельных участках:

1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:130126:8396, местоположение: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, переулок 1-й Облепиховый, земельный участок № 9, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м и от границы земельного участка с восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м;

2) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070403:1110, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, улица Осоавиахимовская, дом 118, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны (улица Осоавиахимовская) до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с северной стороны (земельный участок с кадастровым номером 55:36:070403:1081) до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с северной стороны (земельный участок с кадастровым номером 55:36:070403:1083) до зданий, строений, сооружений до 0,5 м и от границы земельного участка с южной стороны (земельный участок с кадастровым номером 55:36:070403:1106) до зданий, строений, сооружений до 1,5 м;

3) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:171054, местоположение: Омская область, город Омск, Советский административный округ, садовое некоммерческое товарищество «Наука», в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с северной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м и в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 1,7.

2. В ходе подготовки и проведения общественных обсуждений при рассмотрении обращения о предоставлении специального разрешения, указанного в подпункте 1 пункта 1 настоящего заключения, предложений, замечаний, возражений от участников общественных обсуждений не поступило.

3. В ходе подготовки и проведения общественных обсуждений при рассмотрении обращений о предоставлении специальных разрешений, указанных в подпунктах 2, 3 пункта 1 настоящего заключения, поступили следующие возражения от участников общественных обсуждений:

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:1110, указанного в подпункте 2 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от участника общественных обсуждений, правообладателя земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:1109 поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения, согласно которым здание, расположенное по улице Осоавиахимовская, дом 118 на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070403:1110, использовалось как гостиница с вывеской на возведенном кирпичном заборе «У Галины – Омский дворик», в то время как вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» является условно разрешенным.

К земельному участку с кадастровым номером 55:36:070403:1109 со стороны улицы Осоавиахимовская паркуются легковые и грузовые машины с большой грузоподъемностью, от которых выхлопные газы попадают в окна жилого дома, принадлежащего смежному землепользователю. Учитывая, что заявителем планируется открыть торговый комплекс, поток машин будет осуществляться ежедневно для реализации товара.

Смежный землепользователь против ведения данного бизнеса. Указано, что в случае предоставления заявителю специального разрешения для расширения своего бизнеса и благоустройства территории, предлагается выкупить земельный участок и расположенный на нем жилой дом, принадлежащие на праве собственности смежному землепользователю.

Комиссией принято решение о целесообразности учета внесенных участником общественных обсуждений возражений.

- в отношении земельного участка с кадастровым номером

55:36:000000:171054, указанного в подпункте 3 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от участника общественных обсуждений, правообладателя земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:000000:162559, 55:36:000000:162560 поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения: «Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» (далее – ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест») является застройщиком жилого комплекса по проспекту Академика Королева. Земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:000000:162559, 55:36:000000:162560, на которых в настоящее время ведется строительство жилого комплекса № 1 со встроенно-пристроенными помещениями и жилого дома № 3 с встроенно-пристроенными помещениями, граничат с земельным участком с кадастровым номером 55:36:000000:171054, на котором в настоящее время собственник земельного участка планирует разместить автомоечный комплекс на 13 постов.

ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» категорически против уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054 до проектируемого здания со стороны строящегося жилого комплекса по проспекту Академика Королева.

Согласно представленному в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска эскизному проекту здание автомойки занимает 100 процентов площади земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054. Очередь из ожидающих автомобилей, автомобили после мойки, места ожидания клиентов, зоны маневрирования и подъезды к проектируемому объекту размещаются на прилегающих, не принадлежащих ни на каком праве заявителю земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:070103:195, 55:36:070103:27, 55:36:0710201.

В то время как данные земельные участки предназначены для использования под благоустройство, озеленение и размещение парковочных мест жилого комплекса в соответствии с распоряжением администрации Советского административного округа города Омска.

Для земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:070103:195, 55:36:070103:27, 55:36:0710201 разработаны и согласованы в компетентных органах города Омска все необходимые разделы проектной документации: генеральный план, проекты благоустройства, проект организации дорожного движения жилого комплекса с выполненным расчетом парковочных мест.

Уменьшение парковочных мест, учтенных расчетом в разрешении на строительство жилых домов, неприемлемо.

Кроме того, считаем размещение автомоечного комплекса на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:171054 с максимальным

приближением его к границе земельного участка со стороны жилого комплекса некомфортным соседством для жителей микрорайона, так как расстояние от автомоечного комплекса до жилых домов составляет 18 м.

В связи с противоречиями с ранее согласованными проектными решениями, на основании которых выданы разрешения на строительство семи жилых домов, ООО «Специализированный застройщик «Сибградстрой Инвест» против уменьшения минимального отступа до 0 м от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054 до проектируемого здания со стороны строящегося жилого комплекса по проспекту Академика Королева».

Учитывать возражения участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как в представленной заявителем пояснительной записке к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:171054 (далее – пояснительная записка), разработанной обществом с ограниченной ответственностью «АМ «Почерк», указано, что земельный участок имеет многоугольную форму переменной ширины от 8,82 до 12,69 м, длиной от 83,96 – 84,25 м. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденным Решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 года № 201, минимальные отступы от границ земельного участка для территориальной зоны жилой застройки высокой этажности Ж-4 (в том числе объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) составляет 3 м. В таком случае ширина границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-4 для рассматриваемого земельного участка составляет 2,889 – 3,188 м, что существенно ограничивает возможность рационального проектирования объекта капитального строительства с учетом установленных градостроительных норм и технических требований.

В соответствии с разработанным проектом на земельном участке планируется разместить объект «Автомоечный комплекс». Внешний вид и посадка на участке определены нормативными требованиями, характеристиками земельного участка направлением основных транспортных и пешеходных потоков. Подъезд к автомоечному комплексу осуществляется со стороны проспекта Академика Королева через земли общего пользования. Въезды в моечные боксы для автомобилей и главные входы в здание организованы со стороны автостоянки (со стороны жилого комплекса въезды не предусмотрены). Предусмотренная схема транспортной организации позволяет эффективно распределить транспортные потоки и организовать комфортное движение для клиентов комплекса.

Принятые архитектурные и конструктивные объемно-планировочные решения соответствуют функциональному назначению и характеру существующей застройки. Двухэтажное здание автомоечного комплекса в плане прямоугольной формы. На первом этаже размещены 13 моечных

боксов с въездом со стороны открытой автостоянки. На втором этаже расположены зона ожидания для клиентов и вспомогательные помещения, которые включают в себя санитарные узлы и технические комнаты для оборудования.

В представленной пояснительной записке указано, что для земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054 при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются. Размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

Заявителем представлено санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Роспотребнадзора по Омской области от 18 сентября 2025 года № 55.01.04.000.Т.000675.09.25 по проекту санитарно-защитной зоны объекта «Автомобильная мойка по адресу: город Омск, Советский административный округ, проспект Академика Королева на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:171054». Проектом произведена оценка химического воздействия объекта на атмосферный воздух и оценка акустического воздействия объекта на атмосферный воздух. В заключении сделан вывод, что проектируемый объект не является источником химического и физического (шум) воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер и границы санитарно-защитной зоны по сторонам света от границы территории объекта не формируются, санитарно-защитная зона к установлению не предлагается.

4. Все необходимые процедуры в рамках проведения общественных обсуждений выполнены надлежащим образом и соответствуют требованиям действующего законодательства. Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении специальных разрешений, указанных в пункте 1 настоящего заключения, считать состоявшимися.

Председатель комиссии
по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки города Омска,
директор департамента архитектуры
и градостроительства Администрации города
Омска, главный архитектор города Омска

Р.В. Воробьев