

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:
20 ноября 2025 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: 3 участника.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 20 ноября 2025 года.

1. По результатам общественных обсуждений, проведенных в соответствии с постановлением Мэра города Омска от 24 октября 2025 года № 91-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 55:36:000000:171054, местоположение: Омская область, город Омск, Советский административный округ, садовое некоммерческое товарищество «Наука», в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с западной 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) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:050204:4680, местоположение: Омская область, город Омск, Советский административный округ, проспект Губкина, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северо-западной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м и от границы земельного участка с юго-западной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м;

3) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070101:48, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 2-этажное здание выставочного зала, станции технического обслуживания, закрытой стоянки. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Советский административный округ, улица

Химиков, дом 60, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с южной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м и от границы земельного участка с юго-восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м;

4) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:120103:7133, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 1-этажное кирпичное здание. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, улица Лермонтова, дом 179 А, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:3022 (улица Лермонтова) до зданий, строений, сооружений до 0 м и от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:7134 до зданий, строений, сооружений до 0 м;

5) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090303:3059, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 5-этажный жилой дом. Участок находится примерно в 38 м по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Леконта, дом 6, в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 3,62;

6) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090303:3095, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание общежития. Участок находится примерно в 40 м по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Леконта, дом 6, в части изменения процента застройки в границах земельного участка до 17,6;

7) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090303:3111, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание общежития. Участок находится примерно в 11 м по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Леконта, дом 6, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:835 с северо-восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м.

2. В ходе подготовки и проведения общественных обсуждений при рассмотрении обращений о предоставлении специальных разрешений, указанных в подпунктах 2, 3, 5, 7 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 1, 4, 6 пункта 1 настоящего заключения, поступили следующие возражения и уточнения от участников общественных обсуждений:

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054, указанного в подпункте 1 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 дома № 3 (строительный адрес), граничат с земельным участком с кадастровым номером 55:36:000000:171054, на котором в настоящее время собственник 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.

В соответствии с разработанными и согласованными компетентными органами разделами проектной документации: генеральным планом, проектами благоустройства и организации дорожного движения в жилом комплексе со стороны земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:171054 предусмотрен ряд парковочных мест и озеленение, а не проезд, как это изображено в материалах заявителя. Данные парковочные места учтены при получении разрешений на строительство жилых домов жилого комплекса по проспекту Академика Королева. При этом, согласно представленной документации, пожарный проезд вокруг перспективного здания не предусмотрен, а предполагается на парковках жилого дома, что недопустимо.

Согласно генеральному плану жилой дом № 3 (строительный адрес) расположен параллельно земельному участку с кадастровым номером 55:36:000000:171054, окна жилых домов выходят на данный земельный участок, расположенный на расстоянии 20 м. Согласно пункту 12.4.5 раздела 12 таблицы 7.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны

и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН) мойки автомобилей с количеством постов более 5 относятся к IV классу опасности, для которого предусмотрена санитарно-защитная зона 100 м.

В соответствии с представленными заявителем проектными решениями со стороны жилого комплекса предусмотрены два входа в здание с малыми архитектурными формами (скамейки). Логично предположить, что наличие входа подразумевает и подъезд автомобилей к автомоечному комплексу по территории жилого комплекса, что является неприемлемым, так как территория жилого комплекса запроектирована закрытой.

Здание занимает 100 процентов площади земельного участка, а остальные объекты благоустройства, площадки для ожидания, места ожидания клиентов, зоны маневрирования и подъезды к проектируемому объекту размещаются на прилегающих, не принадлежащих ни на каком праве заявителю земельных участках.

Один выезд/въезд к автомоечному комплексу указан с проспекта Академика Королева, однако он расположен на территории, для которой согласован проект благоустройства (озеленение) и парковки жилого комплекса. Организация выезда через него проектом благоустройства не предусмотрена, так как это повлечет за собой уменьшение парковочных мест, учтенных расчетом в разрешении на строительство жилых домов.

Считаем размещение автомоечного комплекса на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:171054 «недружественным» соседством для жителей микрорайона, а тем более максимальное приближение его к границе земельного участка.

В связи с установленными нарушениями СанПиН, норм пожарной безопасности, а также с множеством противоречий 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».

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

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:7133, указанного в подпункте 4 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от иного участника общественных обсуждений (правообладатель объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:164172) поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения: «В границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:7133,

расположенного по улице Лермонтова в Центральном административном округе города Омска, расположена сеть электроснабжения, принадлежащая акционерному обществу «Омскэлектро» (далее – АО «Омскэлектро») на праве собственности кабельная линия КЛ 10 КВ РП 430 – ТП 4044 ААШВ 120, год ввода 1980 (кадастровый номер 55:36:000000:164172), право собственности зарегистрировано 1 декабря 2020 года.

Получение заявителем разрешения на уменьшение отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:3022 до зданий, строений, сооружений до 0 м позволит построить здание, которое будет расположено на указанной сети электроснабжения, что недопустимо. Размещение капитальных объектов в охранной зоне указанной кабельной линии приведет к невозможности технического обслуживания и ремонтных работ электросетевого объекта, может нарушить безопасную работу объекта электросетевого хозяйства, в том числе привести к его повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц.

АО «Омскэлектро» возражает по вопросу предоставления специального разрешения в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:7133 в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120103:3022 (улица Лермонтова) до зданий, строений, сооружений до 0 м».

Учитывать возражения иного участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) результаты инженерных изысканий и материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 ГрК РФ проектной документации, являются обязательными для получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Согласно пункту 10 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», раздел 1 проектной документации «Пояснительная записка» должен содержать реквизиты ряда документов, в том числе технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно без подключения (технического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 2 статьи 52.1 ГрК РФ правила подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам

по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090303:3095, указанного в подпункте 6 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от заявителя, участника общественных обсуждений поступили уточнения в части изменения процента застройки в границах земельного участка: «В строке «Испрашиваемый максимальный процент застройки» слово «максимальный» изменить на «минимальный».

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

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