

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: 18 декабря 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: 1 участник.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 18 декабря 2025 года.

1. По результатам общественных обсуждений, проведенных в соответствии с постановлением Мэра города Омска от 20 ноября 2025 года № 96-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 55:36:120102:55, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание магазина. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, улица 10 лет Октября, дом 203 Б, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120102:56 до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с восточной стороны (земельный участок, находящийся в муниципальной собственности) до зданий, строений, сооружений до 2,5 м, с южной стороны от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120102:58 до зданий, строений, сооружений до 1,20 м, с южной стороны от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120102:2017 до зданий, строений, сооружений до 1,20 м и с западной стороны от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:120102:58 до зданий, строений, сооружений до 0 м;

2) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:160104:1131, местоположение: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица 1-я Трамвайная, дом 4, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером

55:36:160104:208 до зданий, строений, сооружений до 1 м и от границы земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:1132 до зданий, строений, сооружений до 1 м.

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 обращения о предоставлении специального разрешения, указанного в подпункте 2 пункта 1 настоящего заключения, поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения от участника общественных обсуждений, гражданина, постоянно проживающего в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:208, следующего содержания: «Прошу отказать в выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: город Омск, улица 1-я Трамвайная, дом 4, поскольку указанное строительство планируется с грубейшими нарушениями нормативных актов и положений градостроительства.

В представленных объявлениях на платформах Авито и Циан содержатся фотографии градостроительного плана земельного участка, согласно которым предусмотрено строительство жилого дома с минимальным отступом в 3 м от границ земельных участков дома 2 и дома 6. Согласно статье 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, минимальная зона отступа должна соблюдаться всеми владельцами при строительстве объектов капитального строительства. Отклонение от установленного порядка недопустимо и влечет возникновение угрозы правам и интересам третьих лиц.

Покупатель дома 4 и все заинтересованные лица имели полный доступ к данному объявлению, которое содержало всю необходимую информацию о положении будущего дома и его характеристиках. В частности, покупатели были заранее информированы о невозможности изменения планов строительства, включая минимальное расстояние от границ соседних участков. Этот факт подтвержден сохраненными копиями рекламных материалов и проектом договора купли-продажи.

Планируемое размещение жилого дома противоречит правилам, предусмотренным СП 54.13330.2016. Расстояние между жилым домом и границей соседних участков должно обеспечивать нормальное освещение (инсоляцию) и гигиенические условия жизни жильцов близлежащих построек. Планируемый минимальный отступ в 3 м существенно нарушит требования по обеспечению благоприятных условий проживания.

Указанное здание находится в состоянии заброшенных работ более двенадцати лет именно потому, что строительные работы невозможны в связи с установленными нормами и ограничениями, предъявляемыми

к расположению объектов индивидуальной жилой застройки.

На основании приведенных фактов прошу рассмотреть мое заявление и отказать в выдаче разрешения на строительство указанного жилого дома вследствие очевидных нарушений градостроительных и санитарных норм.

Убедительно прошу признать заявителя осведомленным о существующей ситуации и не удовлетворять заявленную просьбу о решении строительства с нарушением предусмотренных законом ограничений».

Учитывать возражения участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как согласно представленному заявителем обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:1131, местоположение которого установлено: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица 1-я Трамвайная, дом 4, выполненному обществом с ограниченной ответственностью «Союзпроект» в июле 2025 года, конфигурация рассматриваемого земельного участка неблагоприятна для застройки. Существующий жилой дом 1952 года строительства, требующий реконструкции, расположен по границе земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:1131. Со стороны земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:208 по улице 1-я Трамвайная угол улицы Воровского, дом 2/9 отступ фактически составляет около 1 м.

Для земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:1131 при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимых для реконструкции жилого дома 4 по улице 1-я Трамвайная, требования технических регламентов, пожарной безопасности, нормы и правила, иные требования, установленные действующим законодательством, соблюдаются.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) вид разрешенного использования смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:208, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица 1-я Трамвайная угол улицы Воровского, дом 2/9, «Для жилищных нужд под строение, для размещения домов индивидуальной жилой застройки».

По сведениям из ЕГРН в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:160104:208 расположен жилой дом, торгово-офисное помещение и павильон, что свидетельствует о нарушении целевого использования земельного участка. Свод правил СП 54.13330.2016, на который ссылается участник общественных обсуждений – смежный землепользователь, утратил силу и применялся к зданиям жилым многоквартирным.

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