



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.10.2026

№ 165-пн

г. Омск

О внесении изменения в распоряжение Министерства строительства и архитектуры Омской области от 10 июля 2026 года № 110-рп

Приложение № 2 "Положение о характеристиках планируемого развития территории" к распоряжению Министерства строительства и архитектуры Омской области от 10 июля 2026 года № 110-рп "Об утверждении основной части проекта планировки территории объекта регионального значения "Особая экономическая зона промышленно-производственного типа "Авангард", территория 1 (13.01-1)" изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

Заместитель Министра

Н.В. Симанович

Приложение
к распоряжению Министерства строительства
и архитектуры Омской области
от 22.10.2026 № 165-рп

"Приложение № 2
к распоряжению Министерства строительства
и архитектуры Омской области
от 10 июля 2026 года № 110-рп

Положение
о характеристиках планируемого развития территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории объекта регионального значения "Особая экономическая зона промышленно-производственного типа "Авангард", территория 1 (13.01-1)" (далее – ОЭЗ "Авангард") подготовлено в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом планировки территории предусмотрено изменение границ элемента планировочной структуры 13.01-1 с учетом включения в ранее утвержденные границы территории объекта регионального значения "Особая экономическая зона промышленно-производственного типа "Авангард", территория 1 (13.01-1)" границ земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:030801:4986, 55:36:030115:3452, 55:36:030115:3456, 55:36:030115:3494, 55:36:030115:3498.

Границы территории проектирования включают следующие земельные участки, обозначенные в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования
1	55:36:030115:3452	300844	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
2	55:36:030115:3456	196705	Энергетика (6.7), связь (6.8)
3	55:36:030801:4775	35995	Энергетика (6.7), Коммунальное обслуживание (3.1)
4	55:36:030801:4512	65814	Земельные участки (территории) общего пользования
5	55:36:030801:4776	509469	Производственная деятельность (6.0)
6	55:36:030801:5003	55000	Производственная деятельность (6.0)
7	55:36:030801:4589	119916	Склады (код 6.9)
8	55:36:030801:4836	65897	Производственная деятельность (6.0)
9	55:36:030801:4835	19494	Производственная деятельность (6.0)
10	55:36:030801:4986	119393	Производственная деятельность (6.0)
11	55:36:030801:4583	116850	Промышленные объекты и производства,

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования
			коммунально-складские объекты I-II классов опасности (химические, металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие, текстильные производства и производства легкой промышленности, строительная промышленность)
12	55:36:030801:4586	144784	Земельные участки (территории) общего пользования
13	55:36:030801:4971	67222	Земельные участки (территории) общего пользования
14	55:36:030801:4993	140862	Производственная деятельность (6.0)
15	55:36:030801:4896	4800	Связь (6.8)
16	55:36:030801:5052	50000	Производственная деятельность (6.0)
17	55:36:030801:5056	55000	Производственная деятельность (6.0)
18	55:36:030801:5057	36000	Производственная деятельность (6.0)
19	55:36:030801:789	54547	Промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты I - II классов опасности: химические, металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие, текстильные производства и производства легкой промышленности, строительная промышленность
20	55:36:030115:3494	530138	Производственная деятельность (код 6.0); Коммунальное обслуживание (код 3.1)
21	55:36:030115:3498	98370	Производственная деятельность (6.0)
22	55:36:030801:5115	1091	Производственная деятельность (6.0)
23	55:36:030801:5102	4420	Производственная деятельность (6.0)
24	55:36:030801:5108	25268	Производственная деятельность (6.0)
25	55:36:030801:5113	956	Земельные участки (территории) общего пользования

Общая площадь земель в границах территории проектирования составляет 274,6 га.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено установление следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства улично-дорожной сети.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории объекта регионального значения "Особая экономическая зона промышленно-производственного типа "Авангард", территория 1 (13.01-1)" установлены в таблице № 2.

Таблица № 2

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Общая площадь земель в границах территории проектирования	га	274,6
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения (13.01-1/1)	га	168,1
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры (13.01-1/2)	га	91,1
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства улично-дорожной сети (13.01-1/3)	га	15,4
Общая протяженность объектов транспортной инфраструктуры, в т.ч.:	м	5568,0**
- автомобильный транспорт (автомобильные дороги/проезды)	м	5568,0**
- железнодорожный транспорт	м	-**
Общая протяженность объектов инженерной инфраструктуры, в т.ч.	м	26918,7**
- электроснабжение	м	8559,0**
- водоснабжение	м	6923,9-**
- водоотведение	м	3013,2**
- газоснабжение	м	3778,5**
- теплоснабжение	м	-**
- связь	м	5351,5**
** - фактическая протяженность линейных объектов в границах территории проектирования по материалам геодезических изысканий.		

В соответствии с Федеральным законом "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" установление и (или) изменение основного, условно разрешенного и (или) вспомогательного видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с документацией по планировке территории особой экономической зоны.

В соответствии с требованиями статьи 14.2 Земельного кодекса Российской Федерации независимо от регламентов использования земель вид или виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории) в отношении земельных участков, расположенных в границах особой экономической зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков в отношении зон планируемого размещения проекта планировки территории ОЭЗ "Авангард" установлены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", представлены в таблице № 3.

Таблица № 3

Зона планируемого размещения объектов	Виды разрешенного использования земельных участков
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения	Коммунальное обслуживание (3.1)
	Стоянка транспортных средств (4.9.2)
	Производственная деятельность (6.0)
	Тяжелая промышленность (6.2)
	Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)
	Легкая промышленность (6.3)
	Фарфоро-фаянсовая промышленность (6.3.2)
	Электронная промышленность (6.3.3)
	Нефтехимическая промышленность (6.5)
	Строительная промышленность (6.6)
	Энергетика (6.7)
	Связь (6.8)
	Склад (6.9)
	Складские площадки (6.9.1)
	Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)
	Научно-производственная деятельность (6.12)
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры	Создание и эксплуатация объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры (10.8)
	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
	Коммунальное обслуживание (3.1)
	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
	Энергетика (6.7)
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства улично-дорожной сети	Связь (6.8)
	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
	Коммунальное обслуживание (3.1)
	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
	Стоянка транспортных средств (4.9.2)
	Автомобильный транспорт (7.2)
	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

В случае, если виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории, правообладатель земельного участка вправе осуществлять выбор вида его разрешенного использования только из видов разрешенного использования земельных участков, установленных документацией по планировке территории для этого земельного участка, в соответствии с требованиями статьи 14.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

При проектировании строительства объекта в границах проектируемой территории и выборе вида разрешенного использования земельного участка необходимо учитывать ограничения, предусмотренные в соответствии с установленными зонами с особыми условиями использования территории, и положениями Федерального закона "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".

В соответствии с приказом Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 8 июля 2019 года № 1-п

"Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области" (далее – региональные нормативы) предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности местами временного хранения индивидуального автотранспорта (машино-местами для парковки легковых автомобилей) для объектов производственного назначения составляют – 22 на 100 человек, работающих в двух смежных сменах, 50 % расчетного количества машино-мест временного хранения должно быть расположено в границах земельного участка таких объектов. Прочие – не далее 250 м от объекта. В связи с указанным при проектировании объектов производственного назначения в границах территории проектирования, в проектной документации на строительство объекта капитального строительства необходимо учитывать вышеуказанные нормативы обеспеченности объектов парковочными местами.

Фактические показатели плотности и параметров застройки территории зоны планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения подлежат уточнению в ходе подготовки проектной документации по строительству объекта на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов.

В границах территории проектирования предполагаются к размещению объекты производственного назначения I-III классов опасности.

Перечень и характеристика объектов капитального строительства производственного назначения определяются при проектировании.

Водоснабжение объектов ОЭЗ "Авангард" планируется осуществлять от трубопровода речной воды акционерного общества "ОмскВодоканал", расположенного в границах земельных участков территории ОЭЗ "Авангард" с кадастровыми номерами 55:36:030801:4993 и 55:36:030801:789.

Сбор и отведение производственных и хозяйственно-бытовых сточных вод, ливневых стоков от объектов ОЭЗ "Авангард" планируется осуществлять по самотечному коллектору общества с ограниченной ответственностью "Созвездие" в границах земельного участка территории ОЭЗ "Авангард" с кадастровым номером 55:36:030801:4993.

Газоснабжение объектов ОЭЗ «Авангард» планируется от газораспределительного трубопровода "ГРС-1А" — акционерного общества "Газпромнефть-ОМПЗ", находящегося в границах земельного участка территории ОЭЗ "Авангард" с кадастровым номером 55:36:030801:4993.

Централизованное теплоснабжение объектов ОЭЗ «Авангард» не планируется.

Электроснабжение объектов ОЭЗ "Авангард" планируется от распределительного пункта общества с ограниченной ответственностью "Омская энергосбытовая компания", расположенного в границах земельного участка территории ОЭЗ "Авангард" с кадастровым номером 55:36:030801:789.

Проектирование дополнительных сетей инженерного обеспечения территории предусмотреть на последующих стадиях архитектурно-

строительного проектирования и строительства отдельных объектов с учетом фактической потребности конкретного производства в соответствии с требованиями технических регламентов.

Резиденты (инвесторы) ОЭЗ "Авангард" самостоятельно осуществляют разработку проектной документации на строительство объектов.

Для обеспечения транспортной доступности территории ОЭЗ "Авангард" с существующей и планируемой к образованию улично-дорожной сетью города Омска, от ул. Новоалександровская вдоль северной границы города Омска до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 55:366030801:4512 построена и введена в эксплуатацию автомобильная дорога Подъезд № 2 к особой экономической зоне "Авангард" в городе Омске (кадастровый номер 55:36:000000:171117) и ведется строительство автомобильной подъездной дороги от ул. Комбинатской к северной границе населенного пункта город Омск, первый этап которой построен и введен в эксплуатацию в 2026 году (кадастровый номер 55:36:030801:5120).

В отношении вышеуказанных объектов транспортной инфраструктуры ранее утверждена документация по планировке территории (приказ Министерства строительства Омской области от 16 ноября 2023 года № 85-п, приказ Министерства строительства Омской области от 5 июля 2023 года № 54-п).

Проектирование дополнительных объектов транспортной инфраструктуры (производственных проездов) предусмотреть на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов с учетом фактической потребности конкретного производства в соответствии с требованиями технических регламентов.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Согласно документам территориального планирования Омской области, города Омска в границах проектируемой территории предусматривается размещение ОЭЗ "Авангард".

Региональными нормативами не установлены нормативы обеспеченности территории особой экономической зоны объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.