



МЭР ГОРОДА ОМСКА

Гагарина ул., д. 34, Омск, 644099

От 17.03.2026 №Исх-АГ/25-1383/26

На № _____ от _____



Савань Д.А. - Комитет

*Муниципальная управленческая
комитет по вопросам
градостроительства, архитектуры
и землепользования*

*В.В. Корбут
14.03.2026*

Председателю
Омского городского Совета

Корбуту В.В.

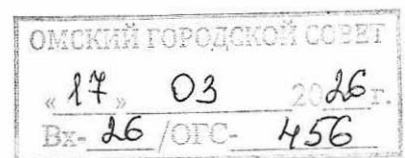
Уважаемый Владимир Валентинович!

Предлагаю внести на рассмотрение Омского городского Совета проект Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201».

Докладчик – Воробьев Роман Владимирович, директор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, главный архитектор города Омска, содокладчик – Дерябина Ольга Евгеньевна, заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.

Приложение: 1. Проект Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201» на 11 л. в 1 экз.

2. Сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, для направления их в орган регистрации прав в формате электронного документа, созданного в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате



XML, обеспечивающих считывание и контроль за содержащимися в них данными.

3. Пояснительная записка к проекту Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201» на 2 л. в 1 экз.

4. Список лиц, являющихся разработчиками проекта Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201», на 1 л. в 1 экз.

5. Протокол общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области от 12.03.2026 на 4 л. в 1 экз.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области от 12.03.2026 на 1 л. в 1 экз.



С.Н. Шелест

ОМСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от _____ № _____

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201

Статья 1.

Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, следующие изменения:

1) в пункте 11 части 2 статьи 32:

а) в абзаце двенадцатом точку заменить точкой с запятой;

б) после абзаца двенадцатого дополнить абзацами следующего содержания:

«- зона комплексного развития территории КРТ-1;

- зона комплексного развития территории КРТ-2.»;

2) части 6, 7 статьи 42 исключить;

3) дополнить статьями 78.1, 78.2 следующего содержания:

«Статья 78.1. Зона комплексного развития территории КРТ-1

1. Зона комплексного развития территории КРТ-1 предназначена для реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя № Д-КРТ-С-2.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);

Хранение автотранспорта (код 2.7.1);

Коммунальное обслуживание (код 3.1);

Социальное обслуживание (код 3.2);

Бытовое обслуживание (код 3.3);

Здравоохранение (код 3.4);

Образование и просвещение (код 3.5);

Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);

Общественное управление (код 3.8);

Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1);

Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);

Деловое управление (код 4.1);

Магазины (код 4.4);

Банковская и страховая деятельность (код 4.5);

Общественное питание (код 4.6);

Гостиничное обслуживание (код 4.7);

Стоянка транспортных средств (код 4.9.2);

Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);

Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);

Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальная высота зданий, строений, сооружений:

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – 100 м;

- для видов разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1), Стоянка транспортных средств (код 4.9.2), Площадки для занятий спортом (код 5.1.3), Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) – не подлежит установлению;

- для прочих видов разрешенного использования – 30 м;

2) максимальное количество надземных этажей не подлежит установлению;

3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- для вида разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5): минимальный – 1 500 кв. м, максимальный – не подлежит установлению;

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): минимальный – 2 000 кв. м, максимальный – не подлежит установлению;

- для прочих видов разрешенного использования – не подлежат установлению;

4) минимальные отступы от границ земельного участка:

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): при размещении в первом этаже жилых помещений – 3 м, при размещении в первом этаже нежилых помещений – 0 м;

- для видов разрешенного использования: Коммунальное обслуживание (код 3.1), Стоянка транспортных средств (код 4.9.2), Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) – не подлежат установлению;

- для прочих видов разрешенного использования – 3 м;

- в случае размещения на смежных земельных участках примыкающих друг к другу зданий – 0 м;

5) отступы от красной линии и территорий общего пользования:

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): при размещении в первом этаже жилых помещений – 3 м, при размещении в первом этаже нежилых помещений – 0 м;

- для прочих видов разрешенного использования – 0 м, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории;

6) процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка:

- для видов разрешенного использования: Хранение автотранспорта (код 2.7.1), Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), Стоянка транспортных средств (код 4.9.2), Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) – не подлежат установлению;

- для вида разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) – 2,4;

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – 4,0;

- для прочих видов разрешенного использования – 2,0.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, социальной инфраструктур территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами
Объекты электроснабжения	Удельный расход электроэнергии: - без стационарных электроплит – 2 880 кВт·ч в год на 1 человека; - со стационарными электроплитами – 3 460 кВт·ч в год на 1 человека
Объекты теплоснабжения	Определяются в соответствии с проектной документацией
Объекты газоснабжения	Определяются в соответствии с проектной документацией
Объекты водоснабжения	При застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией

Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами
	с централизованным горячим водоснабжением, – 220 – 280 л в сутки на 1 человека
Объекты водоотведения (канализации)	1) жилые здания с водопроводом и канализацией, с ваннами длиной от 1 500 до 1 700 мм – 250 л воды (в том числе 100 л горячей воды) в сутки на 1 жителя; 2) дошкольные образовательные организации и общеобразовательные организации с дневным пребыванием детей: - со столовыми на полуфабрикатах – 40 л воды (в том числе 20 л горячей воды) в сутки на 1 ребенка; - со столовыми, работающими на сырье, и прачечными – 120 л воды (в том числе 40 л горячей воды) в сутки на 1 ребенка
Объекты образования	1) дошкольные образовательные организации – 50 мест на 1 000 человек общей численности населения; 2) общеобразовательные организации – 95 мест на 1 000 человек общей численности населения

7. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов транспортной, социальной инфраструктур для населения на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
Дошкольные образовательные организации	Территориальная доступность, мин.	Пешеходная доступность для многоквартирной жилой застройки – 10
Общеобразовательные организации	Территориальная доступность, мин.	Пешеходная доступность для многоквартирной жилой застройки – 15
Сеть общественного пассажирского	Территориальная доступность, м	Радиус пешеходной доступности до ближайшей

Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
транспорта		остановки общественного пассажирского транспорта от мест проживания и мест работы – 500

Статья 78.2. Зона комплексного развития территории КРТ-2

1. Зона комплексного развития территории КРТ-2 предназначена для реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя № Д-КРТ-С-3.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);

Хранение автотранспорта (код 2.7.1);

Стоянка транспортных средств (код 4.9.2);

Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальная высота зданий, строений, сооружений:

- для вида разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) – 35 м;

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – 100 м;

- для прочих видов разрешенного использования – не подлежит установлению;

2) максимальное количество надземных этажей не подлежит установлению;

3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- для вида разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5): минимальный – 1 500 кв. м, максимальный – не подлежит установлению;

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6): минимальный – 3 000 кв. м, максимальный – не подлежит установлению;

- для прочих видов разрешенного использования – не подлежат установлению;

4) минимальные отступы от границ земельного участка:

- для видов разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – 3 м, в случае размещения на смежных земельных участках примыкающих друг к другу зданий – 0 м;

- для прочих видов разрешенного использования – не подлежат установлению;

5) отступы от красной линии и территорий общего пользования – 0 м;

6) процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка:

- для вида разрешенного использования Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) – 2,4;

- для вида разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – 4,0;

- для прочих видов разрешенного использования – не подлежит установлению.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, социальной инфраструктур территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами
Объекты электроснабжения	Удельный расход электроэнергии: - без стационарных электроплит – 2 880 кВт·ч в год на 1 человека; - со стационарными электроплитами – 3 460 кВт·ч в год на 1 человека
Объекты теплоснабжения	Определяются в соответствии с проектной документацией
Объекты газоснабжения	Определяются в соответствии с проектной документацией
Объекты водоснабжения	При застройке зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с централизованным горячим водоснабжением, – 220 – 280 л в сутки на 1 человека
Объекты водоотведения (канализации)	1) жилые здания с водопроводом и канализацией, с ваннами длиной от 1 500 до 1 700 мм – 250 л воды (в том числе 100 л горячей воды) в сутки на 1 жителя; 2) дошкольные образовательные организации и

Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами
	общеобразовательные организации с дневным пребыванием детей: - со столовыми на полуфабрикатах – 40 л воды (в том числе 20 л горячей воды) в сутки на 1 ребенка; - со столовыми, работающими на сырье, и прачечными – 120 л воды (в том числе 40 л горячей воды) в сутки на 1 ребенка
Объекты образования	1) дошкольные образовательные организации – 50 мест на 1 000 человек общей численности населения; 2) общеобразовательные организации – 95 мест на 1 000 человек общей численности населения

7. Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов транспортной, социальной инфраструктур для населения на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
Дошкольные образовательные организации	Территориальная доступность, мин.	Пешеходная доступность для многоквартирной жилой застройки – 10
Общеобразовательные организации	Территориальная доступность, мин.	Пешеходная доступность для многоквартирной жилой застройки – 15
Сеть общественного пассажирского транспорта	Территориальная доступность, м	Радиус пешеходной доступности до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта от мест проживания и мест работы – 500

4) в приложении № 1 «Карта градостроительного зонирования территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области»:

а) исключить территориальную зону ОД-1/326, выделив территориальную зону КРТ-1, согласно приложению № 1 к настоящему Решению;

б) изложить в новой редакции территориальную зону Р-1/292, исключить территориальную зону ОЖ-1/73, выделив территориальную зону КРТ-2, согласно приложению № 2 к настоящему Решению;

в) приложение № 1 «Карта территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории» изложить в новой редакции согласно приложению № 3 к настоящему Решению.

Статья 2.

1. К настоящему Решению в обязательном порядке прилагаются сведения об установленных либо измененных настоящим Решением границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, для направления их в орган регистрации прав.

Сведения оформлены в формате электронного документа, созданного в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль за содержащимися в них данными.

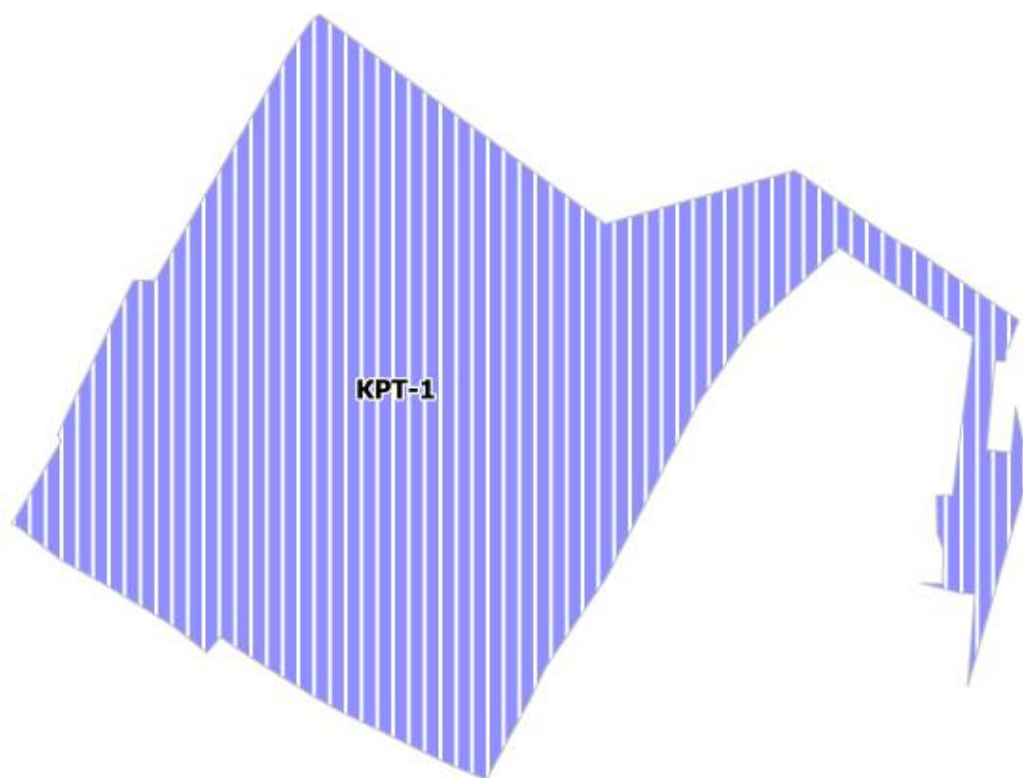
Ввиду оформления указанных сведений в форме графического описания местоположения границ территориальных зон в формате электронного документа данные сведения не входят в состав текстовой и графической частей настоящего Решения и не подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Омска.

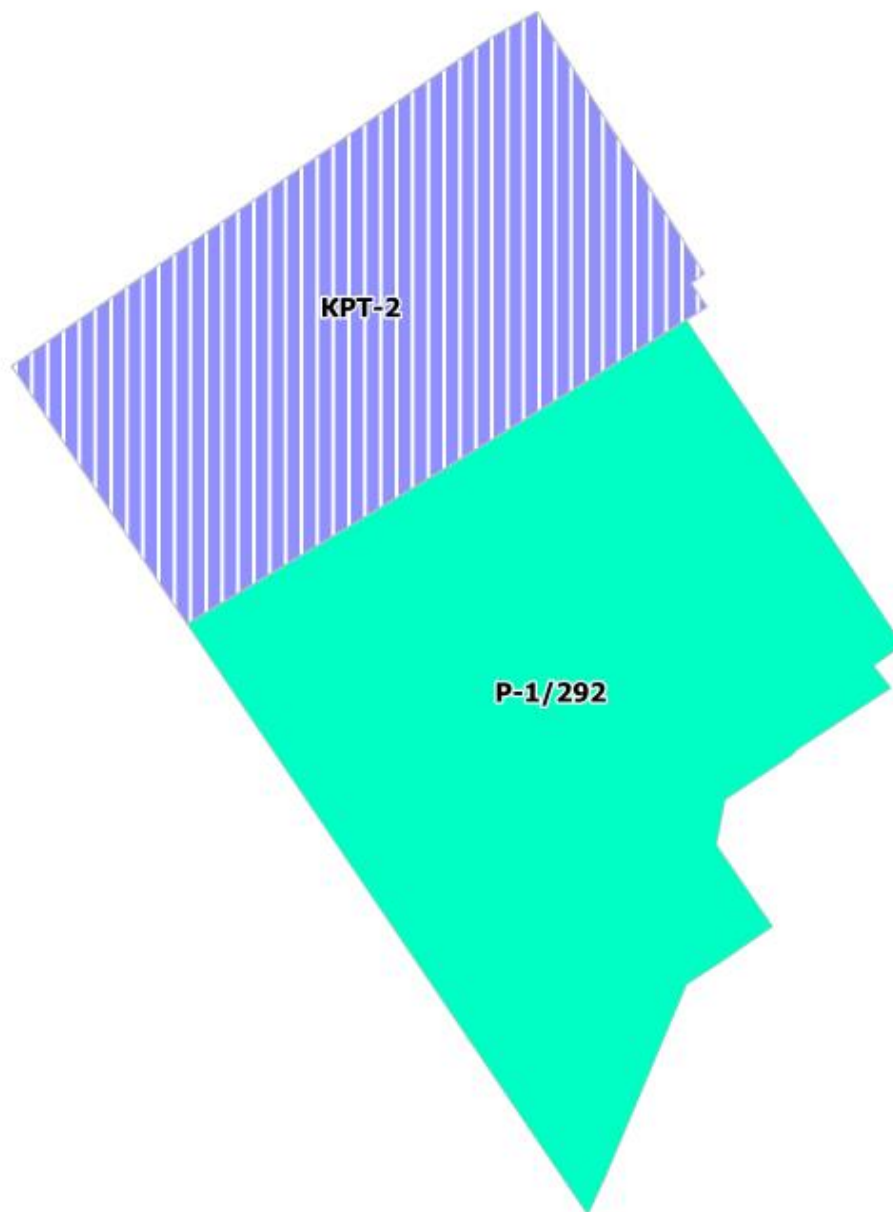
2. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на комитет Омского городского Совета по вопросам градостроительства, архитектуры и землепользования.

Мэр города Омска

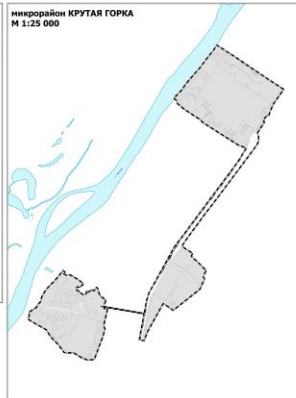
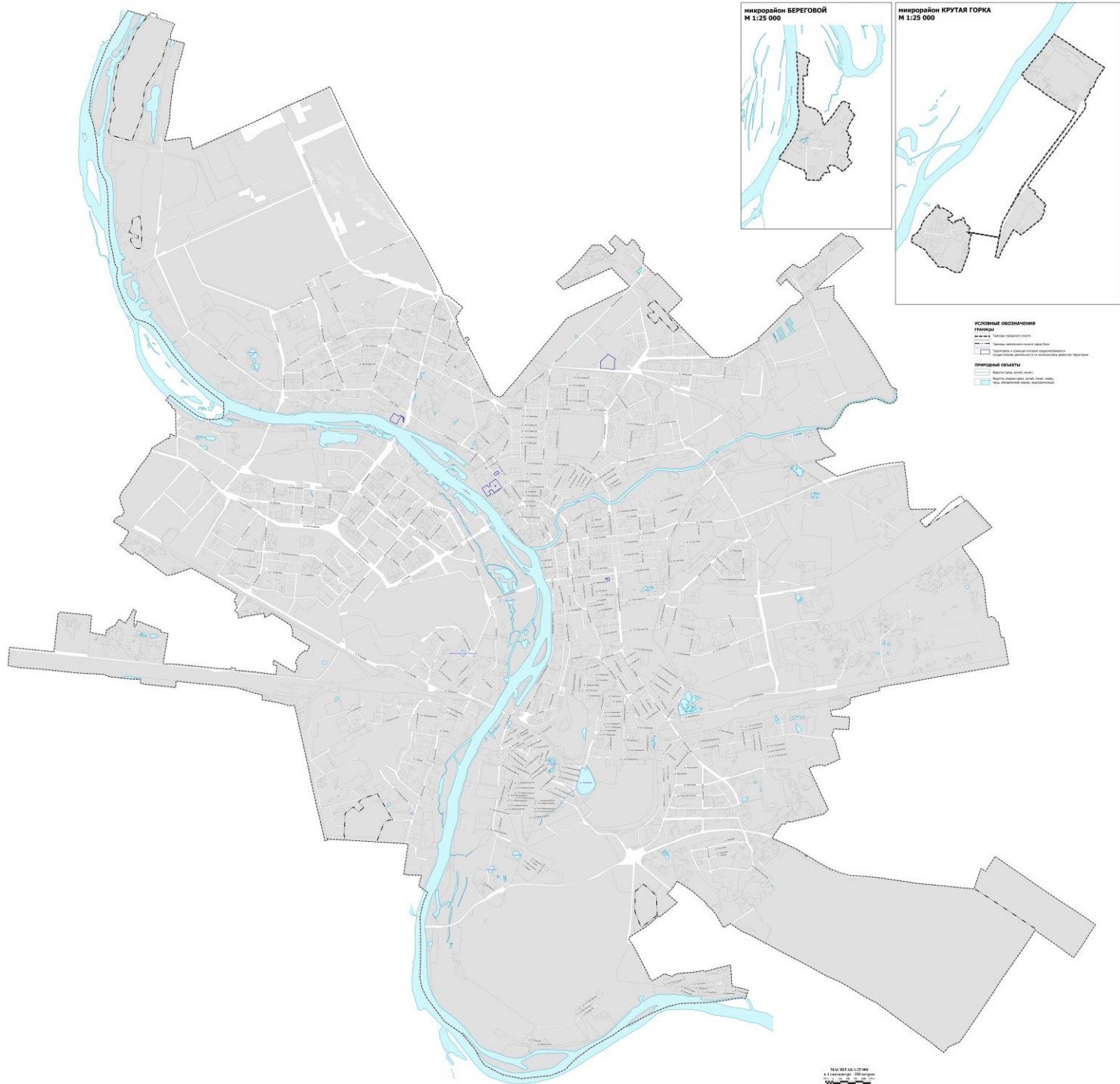
С.Н. Шелест







**КАРТА ТЕРРИТОРИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД ОМСК ОМСКОЙ ОБЛАСТИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ
М 1:25 000**



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ**
- Городской территории
 - Муниципального образования
 - Территории комплексного развития территории
 - Зонирования градостроительного зонирования
- ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**
- Водоемы (реки, озера, пруды)
 - Воды поверхностные, подземные
 - Территории особо охраняемых природных территорий

Масштаб 1:25 000
1 см = 250 м
0 100 200 300 м

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Решения Омского городского Совета

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201»

Проект Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201» (далее – проект Решения) подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом города Омска с учетом протокола общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области от 12.03.2026 и заключения о результатах указанных общественных обсуждений от 12.03.2026.

Проект Решения подготовлен на основании предложений ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная», ООО «Красный Путь», департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.

Проектом Решения предлагается внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (далее – Правила):

- в статье 32 дополнить перечень иных видов территориальных зон зонами комплексного развития территории КРТ-1, КРТ-2;

- в градостроительном регламенте территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения ОД-1 исключить расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

- дополнить статьями 78.1, 78.2, содержащими градостроительные регламенты территориальных зон комплексного развития территории КРТ-1, КРТ-2;

- в приложении № 1 «Карта градостроительного зонирования территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области» к Правилам изложить в новой редакции территориальную зону Р-1/292, исключить территориальные зоны ОЖ-1/73, ОД-1/326, выделить новые территориальные зоны КРТ-1, КРТ-2;

- карту территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, изложить в новой редакции, отобразив территорию в границах улиц Красный Путь и 4-я Северная.

Проект Решения в части установления территориальных зон комплексного развития территории КРТ-1, КРТ-2 не соответствует положениям Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденного Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43 (далее – Генеральный план).

Администрацией города Омска 12.03.2026 на рассмотрение в Омский городской Совет внесен проект Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области», которым предусмотрено внесение необходимых изменений в Генеральный план.

Принятие Решения Омского городского Совета «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201» не повлечет расходов за счет средств бюджета города Омска, а также признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия правовых актов Омского городского Совета.

Положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности и бюджета города Омска, проектом Решения не устанавливаются, в связи с чем необходимость проведения оценки регулирующего воздействия проекта Решения отсутствует.

При проведении антикоррупционной экспертизы проекта Решения коррупциогенные факторы не выявлены.

СПИСОК

лиц, являющихся разработчиками
проекта Решения Омского городского Совета
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования городской округ город Омск Омской области,
утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201»

Воробьев Роман Владимирович	Директор департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, главный архитектор города Омска, ответственный исполнитель, телефон 21-67-16
Дерябина Ольга Евгеньевна	Заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-12
Мельник Анна Сергеевна	Начальник юридического управления департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-32
Золотухина Елена Семеновна	Начальник управления градостроительства департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-27
Окунева Маргарита Львовна	Начальник отдела по правилам землепользования и застройки управления градостроительства департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-52
Сиволап Никита Олегович	Начальник отдела правовой экспертизы и кадрового обеспечения юридического управления департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-56
Вагина Мария Александровна	Консультант отдела по правилам землепользования и застройки управления градостроительства департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, телефон 21-67-52