

Протокол № 4
заседания Общественного совета при департаменте имущественных отношений
Администрации города Омска

19.03.2020

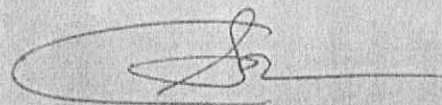
г. Омск, ул. Краснофлотская, д. 8, каб. 314

Присутствовали:

Члены Общественного совета:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Иванов
Виталий Геннадьевич | – директор Общества с ограниченной ответственностью «Городской юридический центр недвижимости «Эталон», член некоммерческих партнерств «Омский союз риэлторов», «Омская коллегия оценщиков», председатель Общественного совета |
| Репин
Максим Александрович | – генеральный директор некоммерческого партнерства «Евразийский союз экспертов», заместитель председателя Общественного совета |
| Исангазин
Марат Фаукатович | - главный редактор Омского делового еженедельника «Коммерческие вести» |
| Горюнов
Вячеслав Викторович | – президент некоммерческого партнерства «Омский союз риэлторов», вице-президент Российской Гильдии Риэлторов |
| Рой
Олег Михайлович | – заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление территориями» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Омский государственный университет имени Ф.М. Достоевского», доктор социологических наук, профессор |

Отсутствовал член Общественного совета:
Лизгунов О.Л.



Приглашенные:

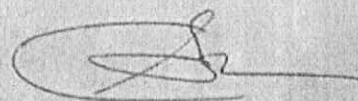
- | | |
|---------------------------------|---|
| Махиня
Дмитрий Александрович | – директор департамента имущественных отношений Администрации города Омска |
| Караулов
Иманжан Тахирович | – заместитель директора департамента имущественных отношений Администрации города Омска |
| Григоренко
Ольга Николаевна | – заместитель директора департамента имущественных отношений Администрации города Омска |
| Жмотов
Виктор Александрович | – советник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Омской области |
| Сватков
Борис Семенович | – Президент Союза организаций торговли Омской области |
| Кичигина
Ирина Александровна | – советник президента Омской торгово-промышленной палаты |

Рассмотренный вопрос:

1. О предложениях по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, с целью установления предельных размеров земельных участков для эксплуатации зданий, сооружений, находящихся в собственности юридических и физических лиц.

Принятые решения:

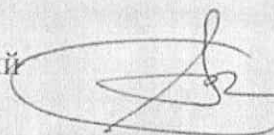
1. Утвердить разработанные Рабочей группой при Общественном совете при департаменте имущественных отношений Администрации города Омска предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201, с целью установления предельных размеров земельных



- участков для эксплуатации зданий, сооружений, находящихся в собственности юридических и физических лиц.
2. Направить указанные предложения по внесению изменений в ПЗЗ в департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, в ООО «Институт Территориального Планирования «Град», в министерство имущественных отношений Омской области.

Приложение: на 9 л. в 1 экз.

Председатель Общественного совета
при департаменте имущественных отношений
Администрации города Омска



В.Г. Иванов

1. Статью 3.1. Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (далее – Правила) изложить в следующей редакции:

«3.1. Действие настоящих Правил, за исключением установленных минимальных и (или) максимальных размеров земельного участка, в том числе его площади, и максимального и (или) минимального процента застройки в границах земельного участка, не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки при условии, что соответствующие здания, строения, сооружения не являются самовольными постройками и были введены в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил.

Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты индивидуального жилищного строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки при условии, что объекты индивидуального жилищного строительства не являются самовольными постройками и были введены в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил.»

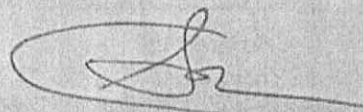
2. Внести изменения в статью 44), изменив состав общих требований в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предлагаем дополнить состав общих требований минимальным процентом застройки в границах земельного участка (строка 4 таблицы пункта 1 статьи 44 Правил).

А также дополнить пункт 2 статьи 44 Правил абзацами 2 и 3 следующего содержания:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, и (или) минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая должна быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае определения в отношении земельного участка нескольких видов разрешенного использования объектов капитального строительства за максимальный процент застройки в границах данного земельного участка принимается максимальный процент застройки с наименьшим показателем из



выбранных видов разрешенного использования объектов капитального строительства, за минимальный процент застройки - минимальный процент застройки с наибольшим показателем из выбранных видов разрешенного использования объектов капитального строительства...».

3. Предлагаем дополнить статью 45 Правил (общественно-деловые зоны (ОД-1) следующими значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 1 ст. 45):

«3) Площадь земельного участка для размещения объектов торговли (4.2): минимальная – 0,08 га, максимальная – 20га;

4) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га;

5) Площадь земельного участка для размещения объектов делового управления (4.1), банковской, страховой деятельности (4.5): минимальная – 0,05 га, максимальная - 5га;

6) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4.6), объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га;

7) Площадь земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (4.7): минимальная – 0,03 га, максимальная – 3 га.».

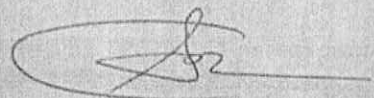
4. Предлагаем дополнить статью 45 Правил (общественно-деловые зоны (ОД) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строкой 3.1 в подпункта 1 ст. 45):

«

3.1.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	<p>1) для размещения объектов торговли (4.2), магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%;</p> <p>2) для размещения объектов делового управления (4.1), банковская, страховая деятельность (4.5) : минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%;</p> <p>3) для размещения объектов общественного питания (4.6), объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%;</p> <p>4) для размещения объектов гостиничного обслуживания (4.7) : минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%;</p> <p>5) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 %, максимальный процент застройки – 70%.</p>
------	---	---

».

5. Предлагаем дополнить статью 45 Правил (зона объектов образования (ОД-2) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и



(или) максимальных) размеров земельных участков (строками 4, 5 таблицы подпункта 2 ст. 45):

«

4.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Площадь земельного участка для размещения объектов культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1): минимальная – 0,08 га, максимальная – 5га 2) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га 3) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4,6): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га
5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения объектов культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%; 2) для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 3) для размещения объектов общественного питания (4,6): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%. 4) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 %, максимальный процент застройки – 70%.

».

6. Предлагаем дополнить статью 45 Правил (зон спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ОД-4) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строками 4, 5 таблицы подпункта 4 ст. 45):

«

4.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га 2) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4,6), объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га
5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения объектов магазинов (4.4): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 2) для размещения объектов общественного питания (4,6), объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%; 3) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 %, максимальный процент застройки – 70%.

».

7. Предлагаем дополнить статью 45 Правил (зона объектов культуры и искусства (ОД-6) следующими параметрами в отношении предельных



(минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строками 4, 5 таблицы подпункта 6 ст. 45):

«

4.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) Площадь земельного участка для размещения объектов культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1): минимальная – 0,08 га, максимальная – 5га 2) Площадь земельного участка для размещения объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га
5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения объектов культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%; 2) для размещения объектов развлекательных мероприятий (код 4.8.1): минимальный процент застройки – 40%, максимальный процент застройки – 70%; 3) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 %, максимальный процент застройки – 70%.

».

8. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) следующими значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 1 ст. 46):

«3) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га».

9. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строкой 7 таблицы подпункта 1 ст. 46):

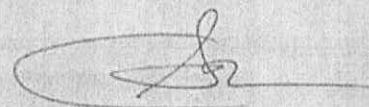
«

7.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения магазинов (4.4): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 2) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 %, максимальный процент застройки – 70%.
----	---	---

».

10. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона жилой малоэтажной застройки (Ж-2) следующими значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 2 ст. 46):

«3) 3) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га».



11. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона жилой малоэтажной застройки (Ж-2) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строкой 7 таблицы подпункта 2 ст. 46):

«

7.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения магазинов (4.4): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 2) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25
----	---	--

».

12. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона жилой застройки средней этажности (Ж-3) следующими значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 3 ст. 46):

«3) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1 га».

13. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (жилой застройки средней этажности (Ж-3) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строкой 7 таблицы подпункта 3 ст. 46):

«

7.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения магазинов (4.4): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 2) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25%, максимальный процент застройки – 70%.
----	---	--

».

14. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (зона жилой застройки высокой этажности (Ж-4) следующими значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 4 ст. 46):

«3) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1 га».

15. Предлагаем дополнить статью 46 Правил (жилой застройки высокой этажности (Ж-4) следующими параметрами в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (строкой 7 таблицы подпункта 4 ст. 46):

«

7.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для размещения магазинов (4.4): минимальный процент застройки – 20%, максимальный процент застройки – 70%; 2) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным
----	---	--

участка	видом разрешенного использования – 25%, максимальный процент застройки – 70%.
---------	---

».

16. Предлагаем изменить в статье 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов I - II классов опасности (П-1) значение минимальной площади земельного участка для размещения магазинов товаров первой необходимости на следующие значения, единицы измерения, дополнительные условия в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 1 ст. 48):

«Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га».

17. Предлагаем дополнить статью 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов I - II классов опасности (П-1) значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 1 ст. 48):

«15) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га;

16) Площадь земельного участка для размещения объектов торговли (4.2): минимальная – 0,08 га, максимальная – 20га

17) Площадь земельного участка для размещения объектов делового управления (4.1), банковской, страховой деятельности (4.5): минимальная – 0,05 га, максимальная – 5га;

18) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4,6): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га;

19) предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный – 0,08 га, максимальный – 350 га».

18. Пункт 15 строки графа 3 таблицы подпункта 1 ст. 48 Правил (15) для иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению) исключить.

19. Строку 5 таблицы подпункта 1 ст. 48 Правил изложить в следующей редакции:

«

5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	В отношении земельных участков, которые могут быть застроены следующими объектами капитального строительства максимальный процент застройки устанавливается: 1) промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты I - V классов опасности – 75%; 2) ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающие на угольном и мазутном топливе, – 60%; 3) ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающие на газовом и газомазутном
----	---	---

	топливе, – 60%; 4) гаражи боксового типа – 80%; Для размещения объектов строительной промышленности (код 6.6) минимальный процент застройки – 15%, максимальный процент застройки – 80%. Для размещения объектов железнодорожного транспорта (код 7.1) минимальный процент застройки – 10%, максимальный процент застройки – 80%. Для размещения объектов заправки транспортных средств (код 4.9.1.1): минимальный процент застройки – 10%. Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 20 %, максимальный процент застройки – 80%.
--	--

20. Предлагаем изменить в статье 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов III классов опасности (П-2) значение минимальной площади земельного участка для размещения магазинов товаров первой необходимости на следующие значения, единицы измерения, дополнительные условия в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 2 ст. 48):

«Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га».

21. Предлагаем дополнить статью 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов III классов опасности (П-2) значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 2 ст. 48):

«15) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га;

16) Площадь земельного участка для размещения объектов торговли (4.2): минимальная – 0,08 га, максимальная – 20га

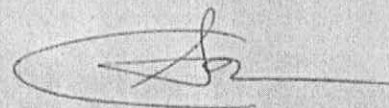
17) Площадь земельного участка для размещения объектов делового управления (4.1), банковской, страховой деятельности (4.5): минимальная – 0,05 га, максимальная – 5га;

18) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4,6): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га;

19) предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный – 0,08 га, максимальный – 210 га».

22. Пункт 15 строки графа 3 таблицы подпункта 2 ст. 48 Правил (15) для иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению) исключить.

23. Строку 5 таблицы подпункта 2 ст. 48 Правил изложить в следующей редакции:



«

5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	<p>В отношении земельных участков, которые могут быть застроены следующими объектами капитального строительства максимальный процент застройки устанавливается:</p> <p>1) промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты III - V классов опасности – 75%;</p> <p>2) ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью 200 Гкал и выше, работающие на газовом и газомазутном топливе, – 60%;</p> <p>Для размещения объектов строительной промышленности (код 6.6) минимальный процент застройки – 15%, максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Для размещения объектов железнодорожного транспорта (код 7.1) минимальный процент застройки – 10%, максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Для размещения объектов заправки транспортных средств (код 4.9.1.1): минимальный процент застройки – 10%.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 20 %, максимальный процент застройки – 80%.</p>
----	---	---

24. Предлагаем изменить в статье 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-3) значение минимальной площади земельного участка для размещения магазинов товаров первой необходимости на следующие значения, единицы измерения, дополнительные условия в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 3 ст. 48):

«Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га».

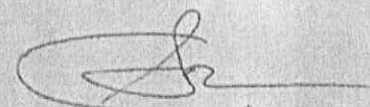
25. Предлагаем дополнить статью 48 Правил (зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-3) значениями, единицами измерения, дополнительными условиями в отношении предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков (графа 3 строка 1 таблицы подпункта 3 ст. 48):

«15) Площадь земельного участка для размещения магазинов (4.4), объектов бытового обслуживания (3.3): минимальная – 0,03 га, максимальная – 1га;

16) Площадь земельного участка для размещения объектов торговли (4.2): минимальная – 0,08 га, максимальная – 20га

17) Площадь земельного участка для размещения объектов делового управления (4.1), банковской, страховой деятельности (4.5): минимальная – 0,05 га, максимальная – 5га;

18) Площадь земельного участка для размещения объектов общественного питания (4.6): минимальная – 0,05 га, максимальная – 2 га;



19) предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный – 0,08 га, максимальный – 210 га».

26. Пункт 15 строки графа 3 таблицы подпункта 3 ст. 48 Правил (15) для ~~иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению~~ исключить.

27. Строку 5 таблицы подпункта 3 ст. 48 Правил изложить в следующей редакции:

«

5.	Минимальный, максимальный процент застройки в границах земельного участка	<p>В отношении земельных участков, которые могут быть застроены следующими объектами капитального строительства максимальный процент застройки устанавливается:</p> <p>1) промышленные объекты и производства, коммунально-складские объекты IV-V классов опасности – 75%;</p> <p>2) гаражи боксового типа – 80%;</p> <p>Для размещения объектов строительной промышленности (код 6.6) минимальный процент застройки – 15%, максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Для размещения объектов железнодорожного транспорта (код 7.1) минимальный процент застройки – 10%, максимальный процент застройки – 80%.</p> <p>Для размещения объектов заправки транспортных средств (код 4.9.1.1): минимальный процент застройки – 10%.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 20 %, максимальный процент застройки – 80%.</p>
----	---	---

».

