

## ОМСК

В 2023 году в части градостроительной документации разработаны, утверждены и размещены в ФГИС ТП местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город Омск Омской области (далее - Нормативы).

Нормативы разработаны в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения города Омска, предупреждения и устранения вредного воздействия на население факторов среды обитания с учетом территориальных, природно-климатических, геологических, социально-экономических и иных особенностей города Омска.

Нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска.

Проектом Нормативов были приведены материалы по обоснованию расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска.

Действие Нормативов распространяется на всю территорию муниципального образования. Настоящие нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории города Омска независимо от их организационно-правовой формы.

Нормативы подлежат применению при подготовке:

- Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области;
- документации по планировке территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области (проектов планировки территории, проектов межевания территории);
- проектов внесения изменений в указанную градостроительную документацию.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска, установленные Нормативами, применяются:

1) при подготовке Генерального плана муниципального образования городской округ город Омск Омской области расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска применяются для определения параметров функциональных зон, основных характеристик и местоположения объектов местного значения города Омска;

2) при подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска применяются для установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков в градостроительных регламентах.

В случае если в указанных Правилах определены территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска применяются для установления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в градостроительных регламентах;

3) при подготовке документации по планировке территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения города Омска объектами местного значения города Омска, объектами благоустройства территории города Омска и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения города Омска применяются для определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории, характеристик планируемых к размещению объектов капитального строительства, размеров земельных участков.

Также в 2023 году был подготовлен 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», внесены изменения в Генеральный план в рамках гарантийных обязательств по муниципальному контракту от 10.10.2019 № 54 на выполнение комплекса научно-исследовательских работ «Разработка документов территориального планирования и градостроительного зонирования (в том числе внесение изменений), включая подготовку документации для внесения сведений о границах населенных пунктов и границах территориальных зон в Единый государственный реестр недвижимости», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Омска, а также с учетом протокола и заключения общественных обсуждений, протокола заседания согласительной комиссии по урегулированию разногласий, послуживших основанием для подготовки заключения о несогласии с проектом документа территориального планирования и материалов по его обоснованию «Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденный Решением Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43, в части выявленных несоответствий Правил землепользования и застройки Генеральному плану города Омска, а также в целях устранения технических ошибок».

Проект утвержден Решением Омского городского Совета от 31.01.2024 № 115, согласно которому внесены изменения в Положение о территориальном планировании муниципального образования городской округ город Омск Омской области; изложены в новой редакции карты планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования городской округ город Омск Омской области, карты функциональных зон муниципального образования городской округ город Омск Омской области; материалы Генерального плана дополнены приложением № 19.1 «Карта функциональных зон муниципального образования городской округ город Омск Омской области. Схема планировочных элементов территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» допускающим возможность внесения изменений в Генеральный план посредством изменения соответствующих планировочных элементов.

В части освоения и развития территорий продолжается освоение двух крупных площадок по реализации масштабных инвестиционных проектов жилищного строительства: микрорайон «Зеленая река» (застройщик группа компаний «Эталон») и микрорайон «Кварталы Драверта» (застройщик - компания «Брусника»). Одновременно со строительством домов ведется строительство сетей водопотребления и водоотведения, строительство и реконструкция дорог к микрорайонам. Ввод первых домов на этих площадках ожидается в 2024 году.

Началось освоение третьей крупной площадки масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства «Амурский-2» (застройщик - ООО СМТ-10 Стройбетон «Северное»). В 2023 году первый дом на этой площадке сдан в эксплуатацию.

Ведется строительство многоквартирного дома в районе улице 6-й Станционной для переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Застройщиком является департамент строительства Администрации города Омска.

По Национальному проекту «Образование» ведется строительство трех общеобразовательных школ (одна из них по концессионному соглашению) на 3344 учащихся. По Национальному проекту «Демография» осуществляется строительство социальной деревни для Омского дома-интерната, детского сада на 310 мест. Кроме того, застройщиками в создаваемых новых микрорайонах строятся 2 детских сада на 390 мест.

По Национальному проекту «Здравоохранение» начато освоение территории для строительства детского инфекционного стационара по улице Перелета на 300 коек, взрослой и детской поликлиники на 310 мест в поселке Восточный.

Продолжается строительство крупного логистического центра в Кировском административном округе города Омска - логопарк «Солнечный». Первая очередь центра, площадью 29 980 кв.м. введена в эксплуатацию в 2023 году.

За 2023 год в городе Омске введено в эксплуатацию 441,964 тыс. кв. м жилья, что составляет 107% Плана, это 32 многоквартирных дома площадью жилья 235,035 тыс. кв. м на 4380 квартир. Среди них два проблемных долгостроя

(«дольщики»): жилые дома по улице 10 лет Октября, 43 корпус 2 (58 квартир),  
улице Менделеева, 44 корпус 5 (40 квартир).

Также в 2023 году введены в эксплуатацию следующие объекты:

- школа на 1122 места по Космическому проспекту (национальный проект «Образование»);
- детский сад на 140 мест;
- крытый бассейн на 65 посещений в смену со спортзалом в новом микрорайоне по Сибирскому проспекту (по концессионному соглашению);
- 2 гостиницы на 310 номеров;
- элеватор вместимостью 25000 тонн зерна различных культур в микрорайоне Загородный;
- транспортная развязка по улице 3-й Островской на пересечении с Ленинградским мостом (национальный проект «Безопасные и качественные дороги»);
- ресторан «Гурман» по улице Ленина, дом 23/1 (50 посадочных мест).

На сегодняшний день комплексное развитие территории (далее - КРТ) является одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов Российской Федерации, которое осуществляется для повышения эффективности использования территорий, создания необходимых условий для развития инфраструктуры, расселения аварийного жилья, обновления застроенных территорий.

В КРТ могут быть вовлечены как районы жилой, так и нежилой застройки, а также незастроенные территории и участки, владельцы которых выступили с инициативой о КРТ.

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Омской области от 01.10.2021 № 430-п «О порядке осуществления комплексного развития территории Омской области» издано постановление Администрации города Омска от 23.09.2022 № 727-п «О комплексном развитии незастроенной территории в районе улицы 21-я Амурская в Центральном административном округе города Омска» (в редакции от 27.12.2022).

В отношении незастроенной территории в районе улицы 21-й Амурской в Центральном административном округе города Омска (далее - незастроенная территория) 29.03.2023 подведены итоги аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (далее - аукцион). Единственным участником аукциона признано ООО «Завод строительных конструкций № 1» (далее - ООО «ЗСК № 1»).

Согласно требованиям действующего законодательства между департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и ООО «ЗСК № 1» заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории.

В части кадастровой деятельности по итогам 2023 года департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее - департамент архитектуры и градостроительства) проведены следующие мероприятия:

- сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет 52 земельных участка для дальнейшей реализации с аукциона (торгов);
- проведены комплексные кадастровые работы в отношении кадастровых кварталов с номерами 55:36:090301, 55:36:110108, карты-планы внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- проведены общественные обсуждения и утверждены схемы в отношении 200 земельных участков под многоквартирными домами.

В части разработки и утверждения градостроительной документации в настоящее время существует необходимость внесения изменений в Закон Омской области от 09.03.2007 № 874-03 «О регулировании градостроительной деятельности в

Омской области», предусматривающих возможность внесения изменений в Генеральный план муниципального образования городской округ город Омск Омской области применительно к части населенного пункта.

Вопросы, возникающие по ходу деятельности, носят рабочий характер.

В 2024 году департаментом архитектуры и градостроительства планируется:

- введение в эксплуатацию 423,604 тыс. кв. м жилья, объекты, строящиеся в рамках национальных проектов;
- проведение комплексных кадастровых работ в кадастровых кварталах: 55:36:090108, 55:36:090109, 55:36:090203, 55:36:090202, 55:36:090106;
- утверждение 200 схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирными домами;
- формирование 50 земельных участков для дальнейшей реализации с аукциона (торгов).

Вопросы 4, 5, 6.