



**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ
И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

14.10.2025 № 36/132-ор

О внесении изменений в приказ
министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 28.03.2025 № 36/47-од
«Об утверждении правил
землепользования и застройки
муниципального образования
город Оренбург Оренбургской области»

На основании статьи 8.2, части 1 статьи 32, статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720- VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», пункта 11 положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук, заключений о результатах заседаний комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области от 05.06.2025, 26.06.2025, 23.07.2025, приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 22.07.2025 № 36/85-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области», приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 20.08.2025 № 36/115-од «О внесении изменений в приказ от 22.07.2025 № 36/85-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области», протокола и заключения публичных слушаний по проекту «О проведении публичных слушаний по

проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» от 22.09.2025,
п р и к а з ы в а ю:

1. Внести изменения в приказ министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 28.03.2025 № 36/47-од «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области» согласно приложению к настоящему приказу.

2. Информационно-аналитическому отделу управления архитектуры обеспечить размещение данных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

4. Приказ вступает в силу после его официального опубликования на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области (www.pravo.orb.ru).

Министр



М.В. Стручкова

Приложение
к приказу министерства архитектуры и
пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10.2025 г. № 36/432-г

В приложении к приказу министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 28.03.2025 № 36/47-од «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области»:

1. В Таблице 1, содержащей описание территориальных зон, строку с кодовым обозначением «Ж.1.1», изложить в следующей редакции:

Ж.1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) (в границах сельских населённых пунктов)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) (в границах сельских населённых пунктов) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками с ведением на них личного подсобного хозяйства с возможностью содержания домашнего скота и птицы с набором услуг для обеспечения ежедневных потребностей населения
-------	---	--

2. В Таблице 7, содержащей расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, предусматривающей размещение жилой застройки:

2.1. Строку № 1 изложить в следующей редакции:

1	Дошкольные образовательные организации	количество мест на 100 детей в возрасте от 2 месяцев до 7 лет	100	Радиус доступности, м: в городских населенных пунктах	500
		количество требуемых мест на 1000 человек	72	в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности	800

				в сельских населенных пунктах	1000
		расчетная на 1 место площадь земельного участка дошкольной образовательной организации в зависимости от ее вместимости, кв. м <1>:			
		до 100 мест	44		
		от 100 мест	38		
		в комплексе дошкольных образовательных организаций от 500 мест	34		

2.2. Исключить строку № 5.

3. В Таблице 8, содержащей расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, предусматривающей размещение жилой застройки, исключить строку № 2.

4. В Таблицу 29, предусматривающую основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (Ж.4), добавить строку следующего содержания:

8.	Обслуживание жилой застройки	2.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не
----	---------------------------------	-----	--	--

			застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	подлежит установлению. Этажность до – не подлежит установлению. Высота здания до – не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению.
--	--	--	--	---

5. В статью 41 добавить пункты следующего содержания:

«19.3. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории, расположенной в северо-западной части кадастрового квартала 56:44:0201005, площадью 9,1 га.

19.3.1. Зона комплексного развития территории площадью 9,1 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:4001.

19.3.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 38.1

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
<u>Код 2.6</u> - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) <u>Код 2.7</u> - обслуживание жилой застройки <u>Код 2.7.1</u> - хранение автотранспорта <u>Код 12.0</u> - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

19.3.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.2

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (квартала)	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (квартала)
17	0,2	15	1,6

			застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	подлежит установлению. Этажность до – не подлежит установлению. Высота здания до – не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению.
--	--	--	--	---

5. В статью 41 добавить пункты следующего содержания:

«19.3. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории, расположенной в северо-западной части кадастрового квартала 56:44:0201005, площадью 9,1 га.

19.3.1. Зона комплексного развития территории площадью 9,1 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:4001.

19.3.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 38.1

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
<u>Код 2.6</u> - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) <u>Код 2.7</u> - обслуживание жилой застройки <u>Код 2.7.1</u> - хранение автотранспорта <u>Код 12.0</u> - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

19.3.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.2

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (квартала)	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (квартала)
17	0,2	15	1,6

19.3.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения приведены в статье 40 настоящих Правил.».

6. В пункте 3.1 статьи 42 Таблицу 38 переименовать в Таблицу 38.3.

7. Таблицу 62, предусматривающую условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны сельскохозяйственного использования (СХ.1), изложить в следующей редакции:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5
1.	Охота и рыбалка	5.3	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. Этажность до – не подлежит установлению. Высота здания до – не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению.
2.	Скотоводство	1.8	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
3.	Звероводство	1.9	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых	

			для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
4.	Птицеводство	1.10	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
5.	Свиноводство	1.11	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
6.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	
7.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	

8. В статье 47:

8.1. В пункте 1.9.5.1.8. слово «Таблице» заменить на «Таблице».

8.2. В пункте 1.9.5.3.1. слово «Таблицк» заменить на «Таблице».

8.3. Пункт 6.1.1. изложить в следующей редакции:

«6.1.1. Основные виды разрешенного использования в соответствии с Таблицей 181.».

8.4. Пункт 6.1.2. изложить в следующей редакции:

«6.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования в соответствии с Таблицей 182.».

8.5. Пункт 6.1.3. изложить в следующей редакции:

«6.1.3. Условно разрешенные виды использования в соответствии с Таблицей 183.».

8.6. Пункт 6.2.1. изложить в следующей редакции:

«6.2.1. Основные виды разрешенного использования в соответствии с Таблицей 181.».

8.7. Пункт 6.2.2. изложить в следующей редакции:

«6.2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования в соответствии с Таблицей 182.».

8.8. Пункт 6.2.3. изложить в следующей редакции:

«6.2.3. Условно разрешенные виды использования в соответствии с Таблицей 183.».

9. В Приложении № 1 к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования»:

9.1. Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0238001:10735, 56:44:0238001:10742, 56:44:0238001:10725, 56:44:0238001:10737, 56:44:0238001:12001, 56:44:0238001:11999, 56:44:0238001:12025, 56:44:0238001:11997, 56:44:0238001:11986, 56:44:0238001:12000, 56:44:0238001:12023, 56:44:0238001:12027 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, и исключить часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:38044 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.1 к настоящему Приложению.

9.2. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0202007:9934, 56:44:0202007:7158, 56:44:0202007:7172, части земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0000000:39422, 56:44:0000000:40356, 56:44:0000000:33447, 56:44:0000000:40411,

56:44:0000000:30382, 56:44:0202007:9458, 56:44:0202007:9994, 56:44:0202007:9989, 56:44:0202007:9965, 56:44:0202007:9996 и смежный земельный участок, не поставленный на кадастровый учет, из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.2 к настоящему Приложению.

9.3. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0109001:9567, 56:44:0109001:9568, часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0109001:706, часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:30382 и смежные земельные участки, не поставленные на кадастровый учет, из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.3 к настоящему Приложению.

9.4. Территориальные зоны «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)», «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» и «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «Ж.2-1» – «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 эт., включая мансардный), (Подзона 1 в границах г. Оренбург)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0224001:181 вместе с прилегающей территорией в соответствии с приложением № 1.4 к настоящему Приложению.

9.5. Территориальную зону «Ж.2-1» – «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 эт., включая мансардный), (Подзона 1 в границах г. Оренбург)» изменить на территориальную зону «Ж.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) и блокированной застройки (1 – 3 этажа), (в границах г. Оренбург)» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0316003:519, 56:44:0316003:520, 56:44:0316003:86, 56:44:0316003:130, 56:44:0316003:32 в соответствии с приложением № 1.5 к настоящему Приложению.

9.6. Территориальную зону «Р.1» – «Зона озелененных территорий общего пользования» изменить на территориальную зону «Ж.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) и блокированной застройки (1 – 3 этажа) (в границах г. Оренбург)» в отношении территории, расположенной по задней меже земельного участка с кадастровым номером 56:44:0266006:11, в соответствии с приложением № 1.6 к настоящему Приложению.

9.7. Территориальную зону «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)» изменить на территориальную зону «Ж.6» – «Зона комплексного развития территории» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201005:4001, а также исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0201005:4001, 56:44:0000000:28872, 56:44:0000000:39108, 56:44:0000000:39107, 56:44:0000000:39109, 56:44:0201005:3431, а также части земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0201005:283, 56:44:0201005:2103, 56:44:0201005:2607, 56:44:0000000:37956, 56:44:0000000:39319, 56:44:0000000:39886 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление

комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.7 к настоящему Приложению.

10. В Приложении № 2 к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории»: изменить границу защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть», середина XIX в. (Оренбургская область, г. Оренбург, пер. Чулочный, 12/ул. Павловская, д. 62) до 100 м в соответствии с приложением № 1.8 к настоящему Приложению.

11. В Приложении № 5 к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территорий» следующие изменения:

11.1. Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0238001:10735, 56:44:0238001:10742, 56:44:0238001:10725, 56:44:0238001:10737, 56:44:0238001:12001, 56:44:0238001:11999, 56:44:0238001:12025, 56:44:0238001:11997, 56:44:0238001:11986, 56:44:0238001:12000, 56:44:0238001:12023, 56:44:0238001:12027 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, и исключить часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:38044 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.9 к настоящему Приложению.

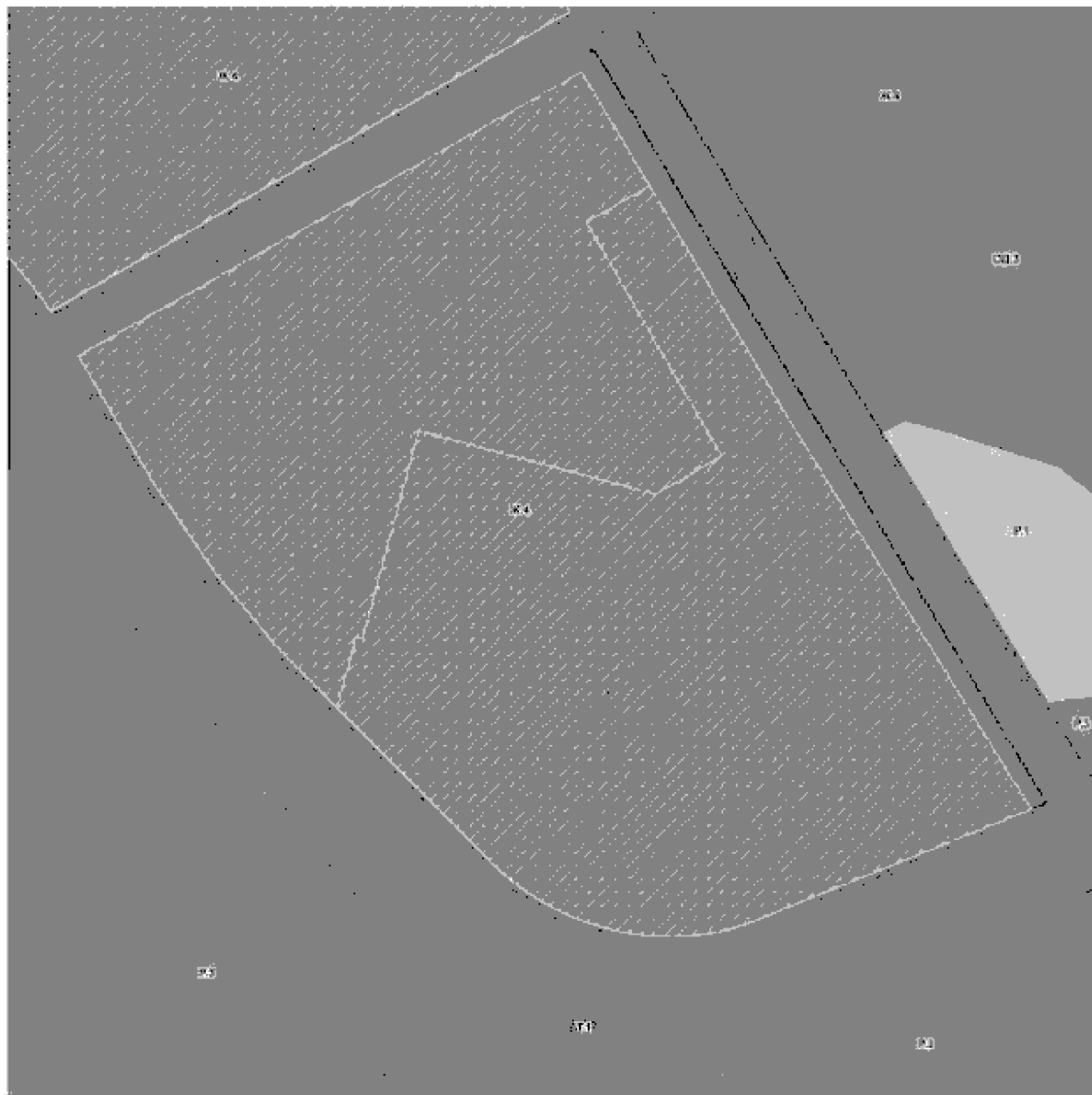
11.2. Исключить земельный участок с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, 56:44:0202007:7158, 56:44:0202007:7172, части земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0000000:39422, 56:44:0000000:40356, 56:44:0000000:33447, 56:44:0000000:40411, 56:44:0000000:30382, 56:44:0202007:9458, 56:44:0202007:9994, 56:44:0202007:9989, 56:44:0202007:9965, 56:44:0202007:9996 и смежный земельный участок, не поставленный на кадастровый учет, из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.10 к настоящему Приложению.

11.3. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0109001:9567, 56:44:0109001:9568, часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0109001:706, часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:30382 и смежные земельные участки, не поставленные на кадастровый учет, из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.11 к настоящему Приложению.

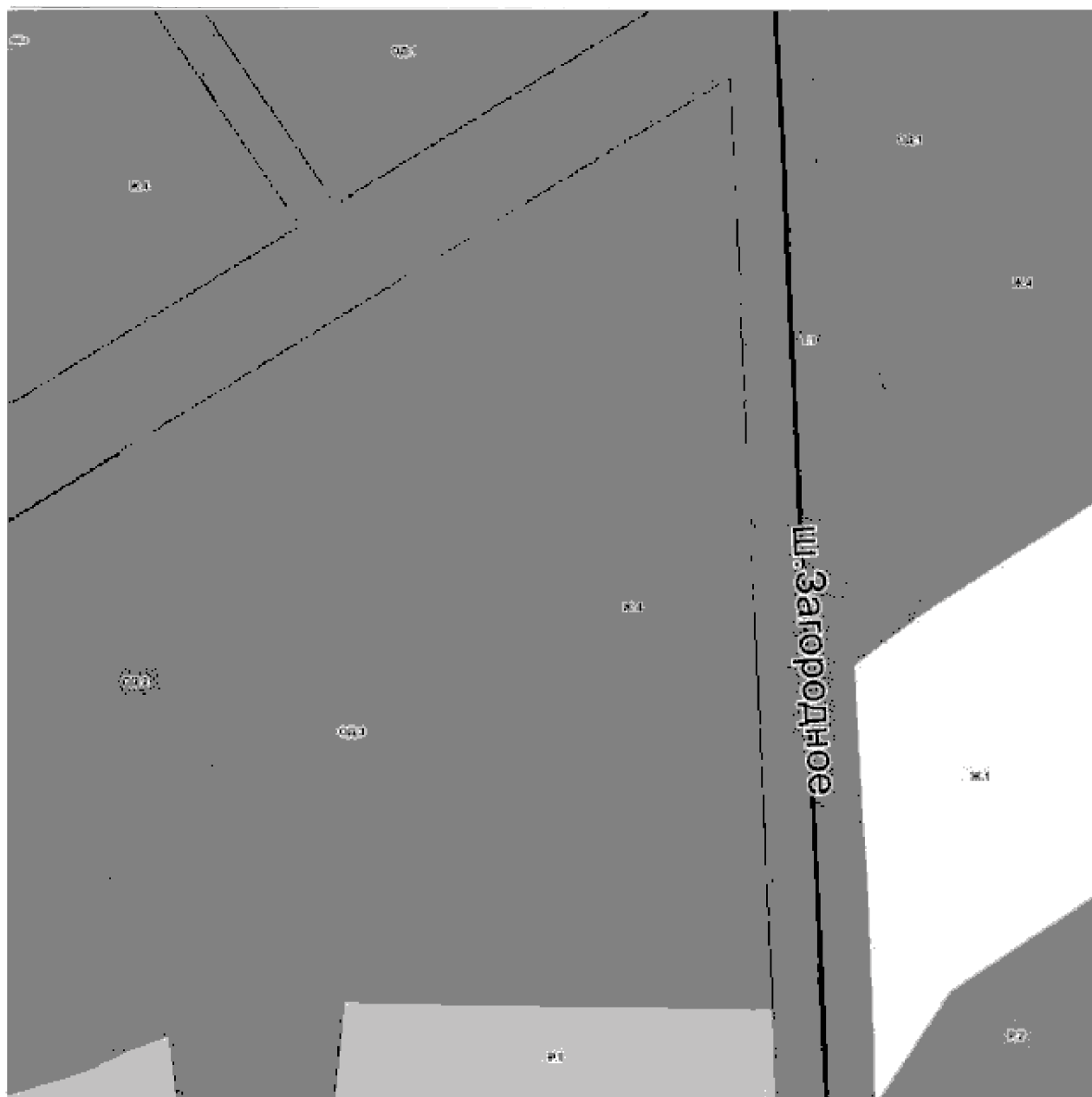
11.4. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0201005:4001, 56:44:0000000:28872, 56:44:0000000:39108, 56:44:0000000:39107, 56:44:0000000:39109, 56:44:0201005:3431, а также части земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0201005:283,

56:44:0201005:2103, 56:44:0201005:2607, 56:44:0000000:37956,
56:44:0000000:39319, 56:44:0000000:39886 из территорий, в границах которых
предусматривается осуществление комплексного развития территории, в
соответствии с приложением № 1.12 к настоящему Приложению.

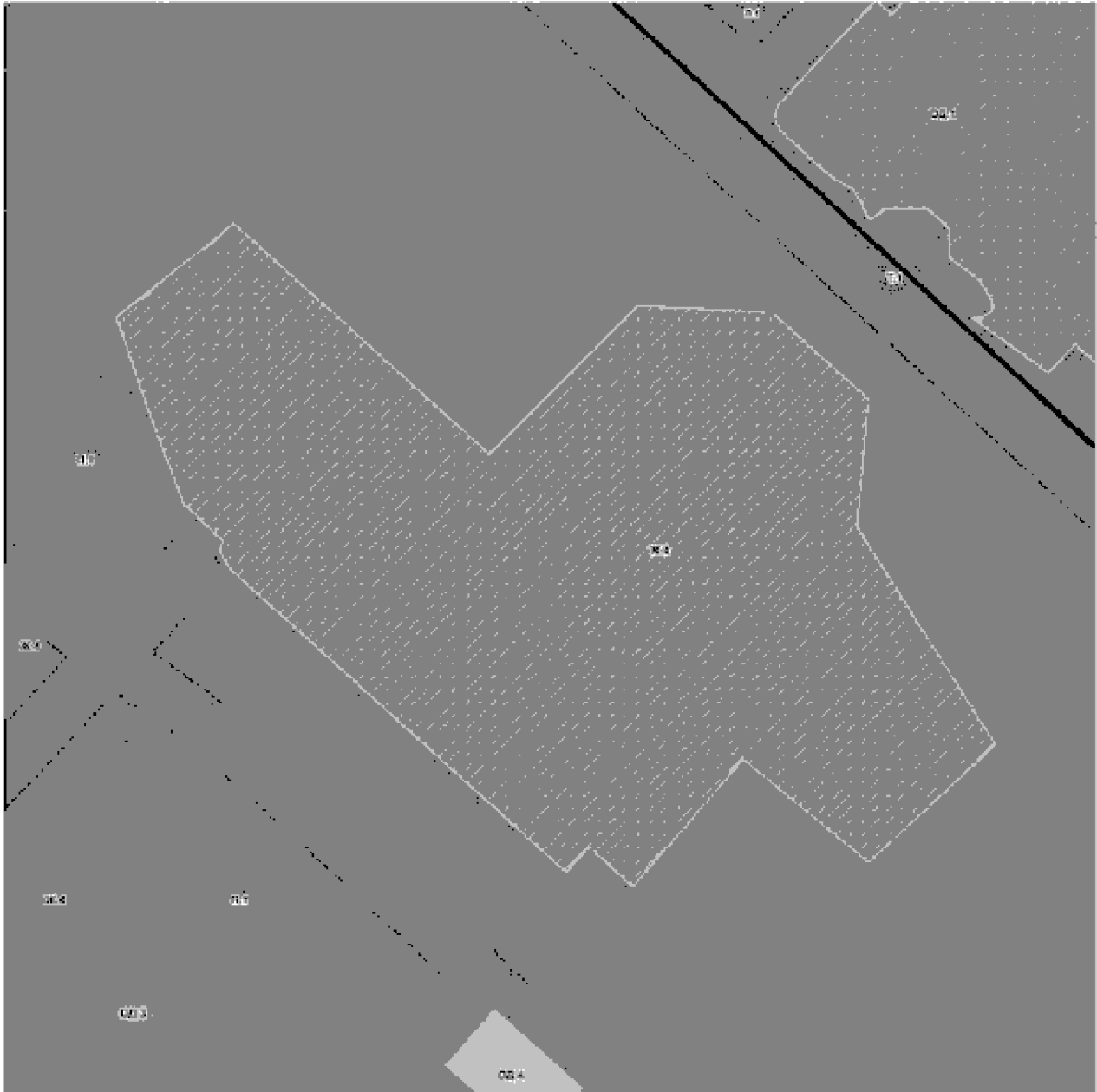
Приложение 1.1 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 14.10 2025 г. № 36/132-гп



Приложение 1.2 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10. 2025 г. № 36/132-з



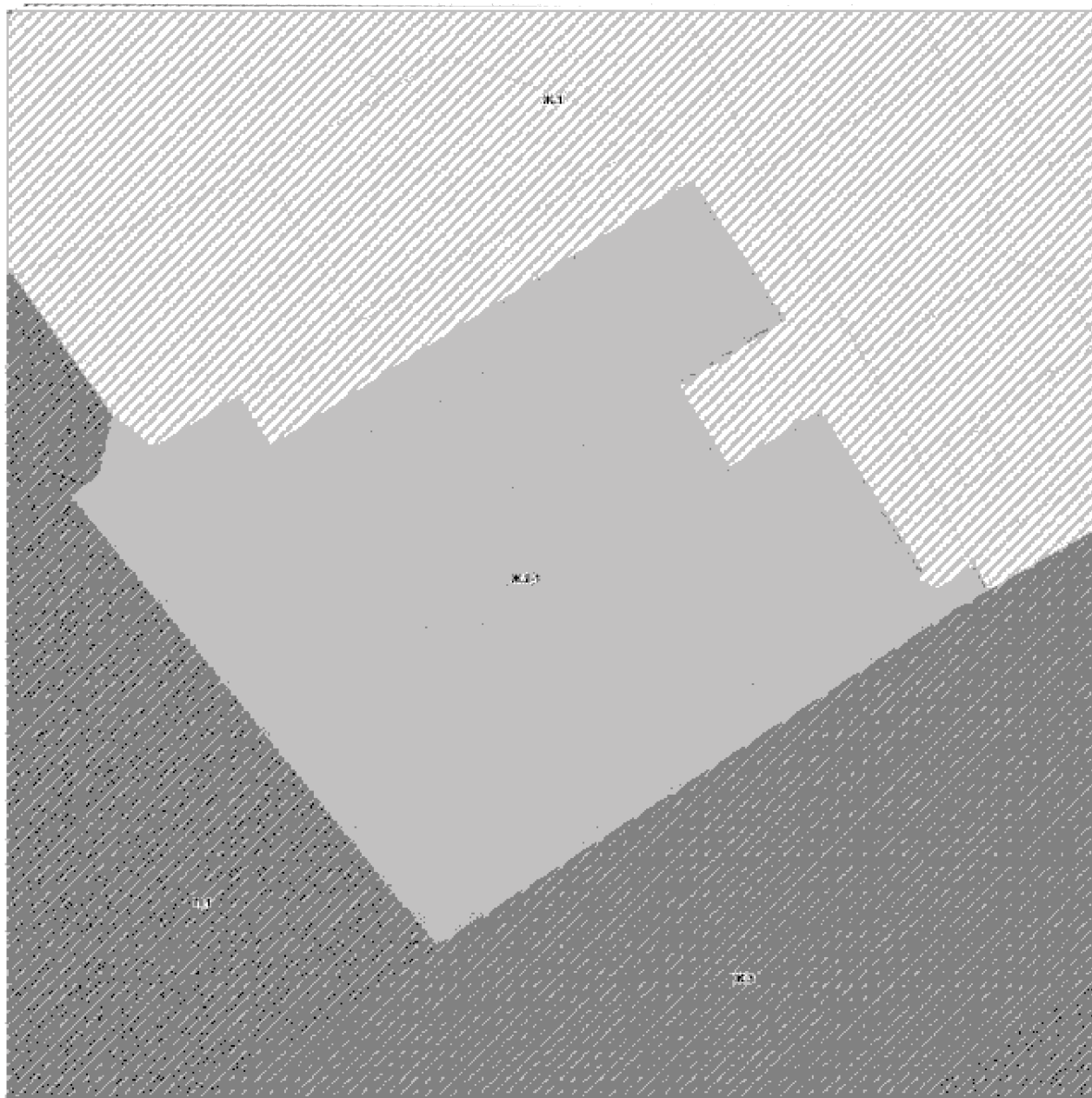
Приложение 1.3 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10. 2025 г. № 36/132-зг



Приложение 1.4 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10 2025 г. № 36/232-ср



Приложение 1.5 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10. 2025 г. № 36/432-ср



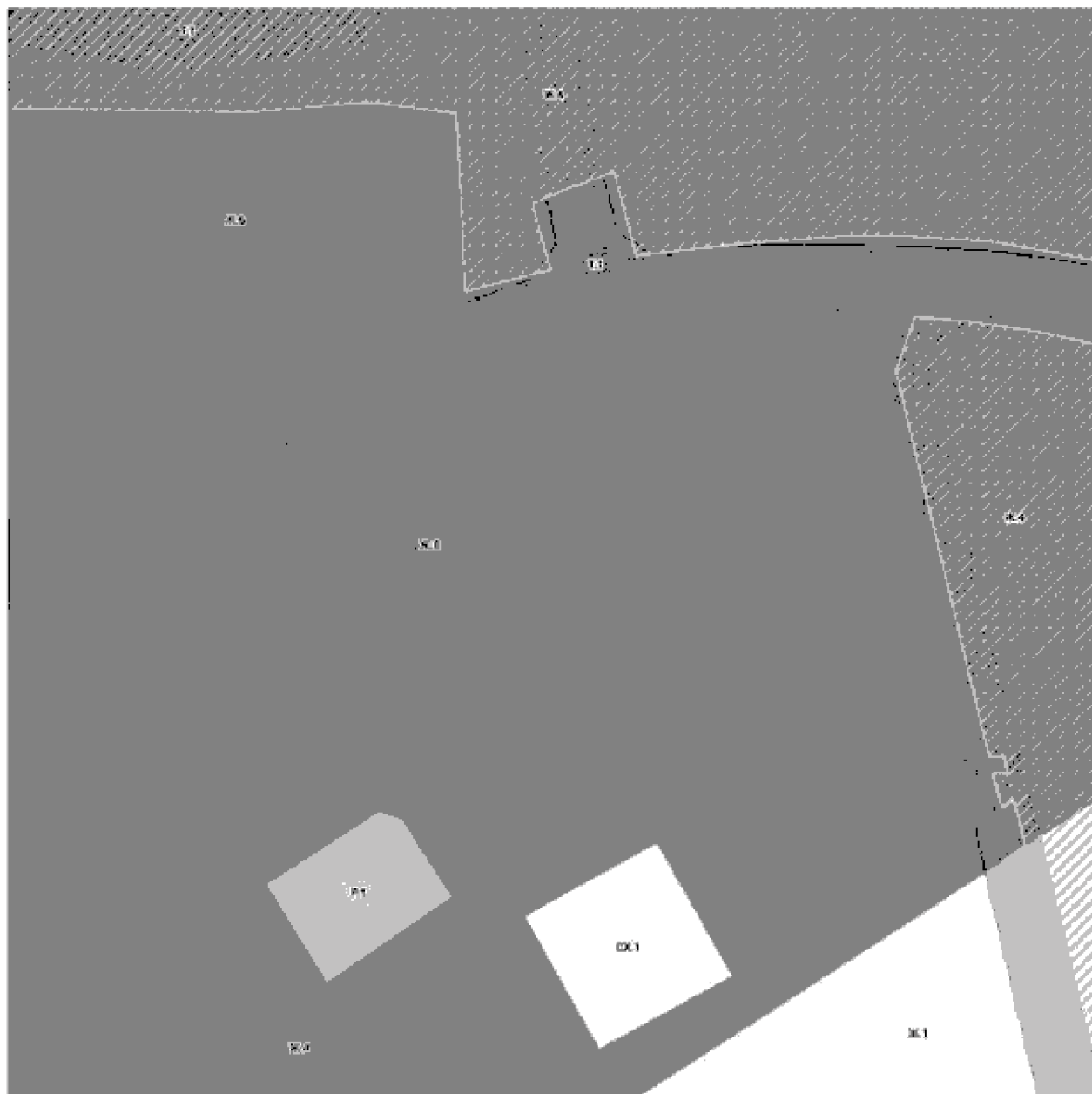
Приложение 1.6 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области

от 17.10. 2025 г. № 36/132-07

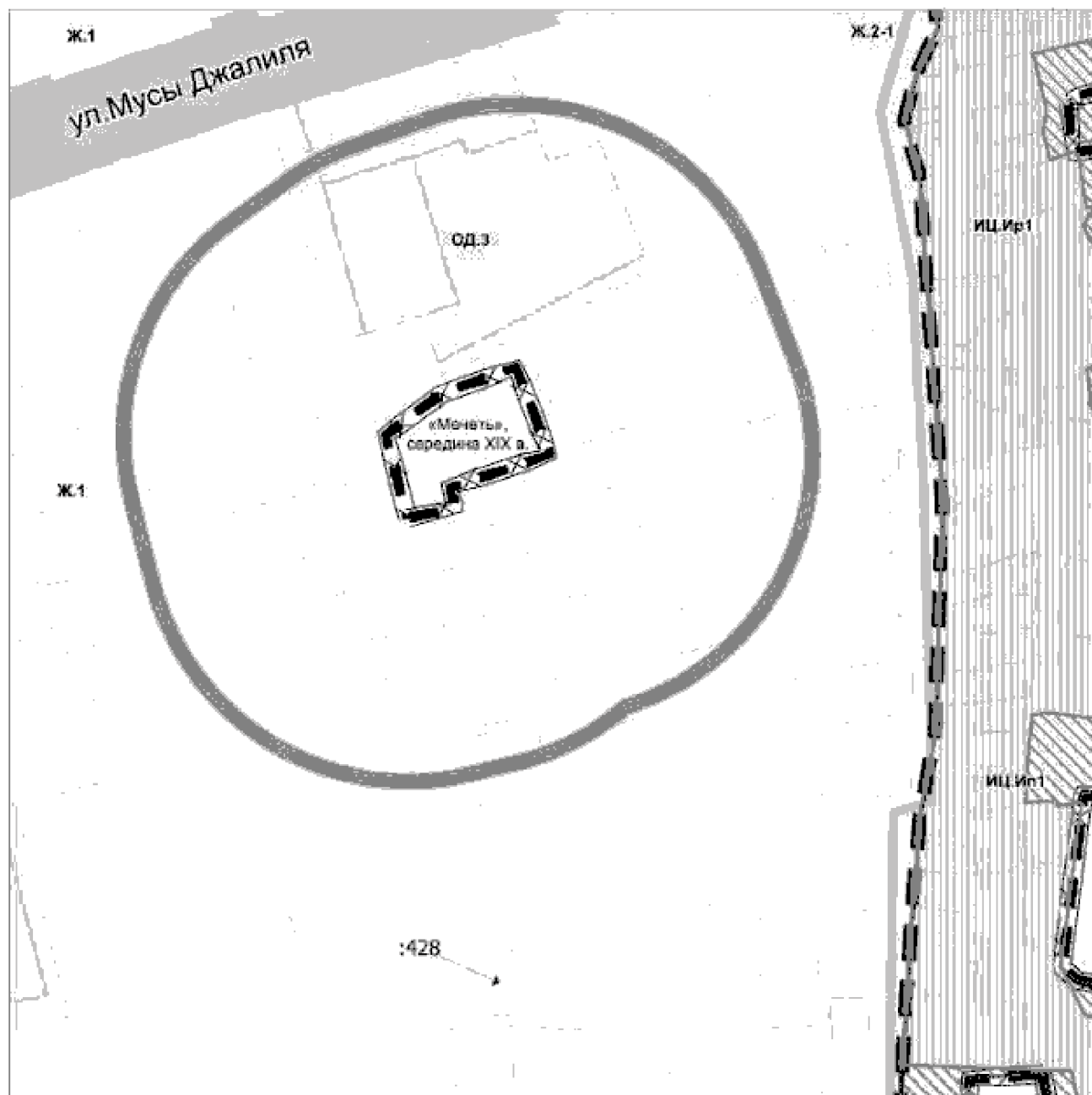


Приложение 1.7 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области

от 17.10 2025 г. № 36/132-з



Приложение 1.8 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10. 2025 г. № 36/132-ор

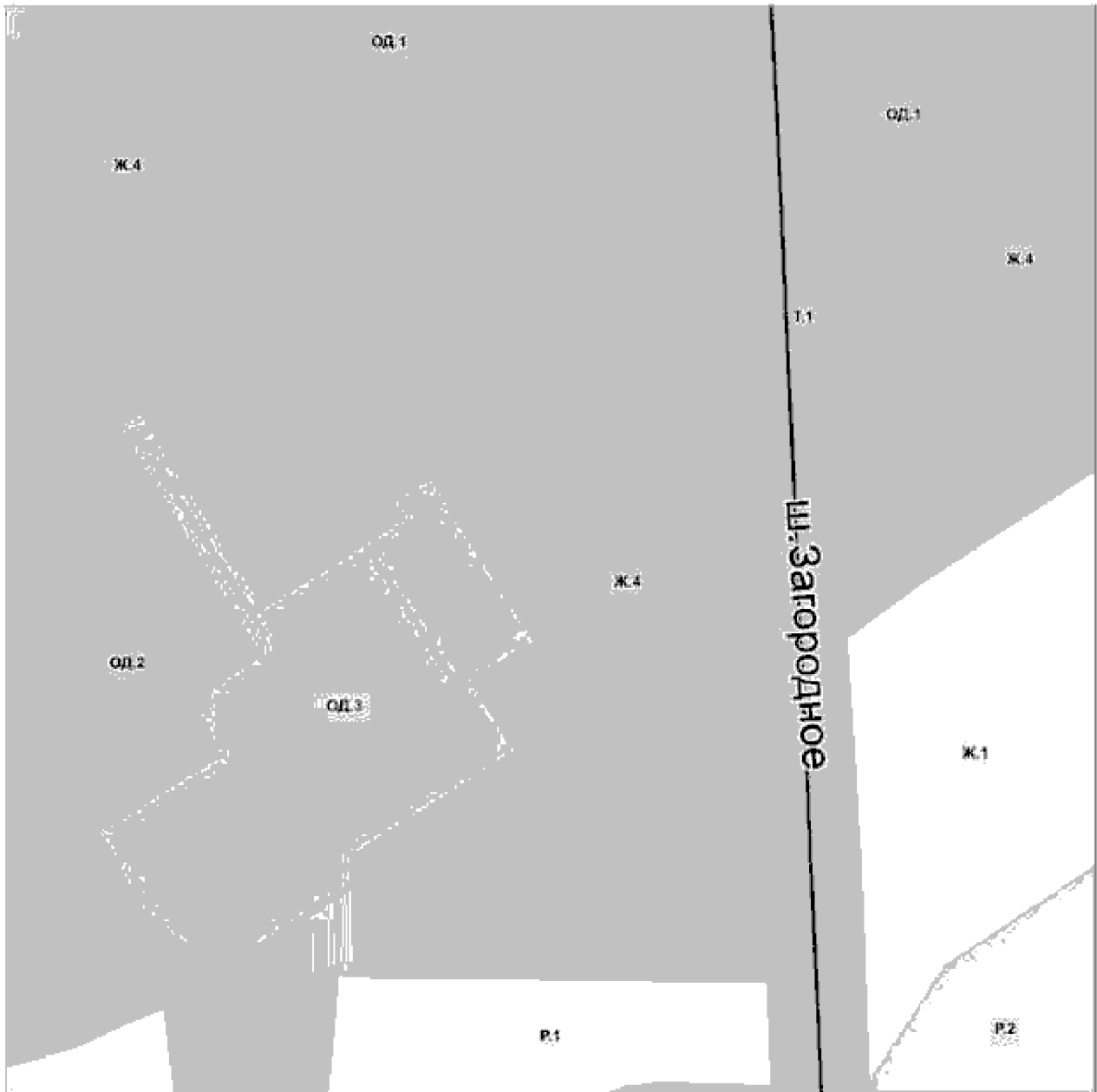


Приложение 1.9 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области

от 17.10. 2025 г. № 96/132-ис



Приложение 1.10 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10. 2025 г. № 36/32-оп



Приложение 1.11 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 17.10 2025 г. № 36/132-г



Приложение 1.12 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области

от 17.10. 2025 г. № 30/132-з

