



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

25.05.2026

г. Оренбург

№ 36-р

О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Шарлыкским, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0102005:850, 56:44:0102005:830, 56:44:0102005:831, 56:44:0102005:832, 56:44:0102005:833, 56:44:0102005:15, 56:44:0102005:876, 56:44:0102005:878, 56:44:0102005:32 и территорией общего пользования

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Законом Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области», Законом 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», постановлением Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пп «Об утверждении положения о реализации исполнительными органами Оренбургской области отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Оренбургской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.11.2025 № 36/148-од «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги «Подготовка

и утверждение документации по планировке территории», на основании заявления ООО «Тихая гавань» от 06.05.2026 (вх. № 36-01/3410 от 07.05. 2026):

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Шарлыкским, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0102005:850, 56:44:0102005:830, 56:44:0102005:831, 56:44:0102005:832, 56:44:0102005:833, 56:44:0102005:15, 56:44:0102005:876, 56:44:0102005:878, 56:44:0102005:32 и территорией общего пользования (далее – документация по планировке территории).

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

4. Установить срок для подготовки документации по планировке территории – 6 месяцев с даты принятия настоящего распоряжения.

5. Управлению подготовки градостроительной документации министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области осуществлять прием предложений от физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории по адресу: г. Оренбург, ул. Кобозева, дом 30, на адрес электронной почты: office19@mail.orb.ru.

6. Управлению организационной работы министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области опубликовать на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области [www.pravo.orb.ru](http://www.pravo.orb.ru) и разместить на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» настоящее распоряжение в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель министра



В.В. Цепков

Приложение № 1  
к распоряжению министерства  
архитектуры и пространственно-  
градостроительного развития  
Оренбургской области  
от 25.05.2026 № 36-р

Задание на разработку документации по планировке территории

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной шоссе Шарлыкским, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0102005:850, 56:44:0102005:830, 56:44:0102005:831, 56:44:0102005:832, 56:44:0102005:833, 56:44:0102005:15, 56:44:0102005:876, 56:44:0102005:878, 56:44:0102005:32 и территорией общего пользования.
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Общество с ограниченной ответственностью «Тихая гавань», ИНН 5612083852, ОГРН 1135658034160 от 22.10.2013. Адрес: 460019, Оренбургская область, г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 36/2.
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства ООО «Тихая гавань».
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Размещение нежилого производственного здания от 1 до 3 этажей, общей площадью не более 1500 м <sup>2</sup> . Характеристики планируемых к размещению объектов могут быть уточнены при проектировании.
5.	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Оренбургская область, муниципальное образование город Оренбург.
6.	Состав документации по планировке территории	Содержание документации (проекта планировки и проект межевания территории) выполнить в строгом соответствии со статьями 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Графическая часть документации по планировке территории должна быть выполнена с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с системой координат, используемой для ведения

	<p>Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).</p> <p>Допускается объединение (совмещение) чертежей (схем) графической части проекта планировки и проекта межевания территории при условии обеспечения читаемости данных чертежей (схем).</p> <p><b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:</b></p> <p>Графические материалы, представленные в виде чертежа (чертежей), на котором отображаются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>а) красные линии (в случае их установления, изменения);</li><li>б) границы существующих (при наличии) и планируемых элементов планировочной структуры (в случае выделения одного или нескольких элементов планировочной структуры, изменения одного или нескольких существующих элементов планировочной структуры);</li><li>в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</li></ul> <p>Текстовые материалы в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в</li></ol>
--	--

которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

2) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

#### МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:

Графическая часть в составе:

1) карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети;

3) схема границ территорий объектов культурного наследия;

4) схема границ зон с особыми условиями использования территории;

5) схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

6) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов

планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

7) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленная в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Схемы выполняются в масштабах, установленных в основной части проекта планировки территории, за исключением карты (фрагмента карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.

Текстовая часть в составе:

8) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (могут быть представлены в виде отдельного тома);

9) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

10) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

11) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

12) перечень мероприятий по охране

окружающей среды;

13) обоснование очередности планируемого развития территории;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Выполнение инженерных изысканий осуществить в соответствии с требованиями ст. 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

#### ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Текстовая часть проекта межевания территории в составе:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) виды разрешенного использования земельных участков, в том числе образуемых и изменяемых, в случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами вид или виды разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом в случае планируемого размещения объекта капитального строительства вид или виды разрешенного использования земельного участка должны соответствовать назначению объекта, в отношении которого проектом планировки территории установлена зона планируемого размещения объекта капитального строительства;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта

межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;

6) категорию земельных участков, в том числе образуемых, в случаях, если в соответствии с федеральным законом перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к определенной категории земель осуществляются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом указывается категория земель, соответствующая виду или видам разрешенного использования земельного участка. Указание на отнесение земельного участка к категории земель населенных пунктов допускается только в случае его нахождения в границах населенного пункта.

Чертеж (чертежи) межевания территории, на которых отображаются:

а) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

г) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

д) границы публичных сервитутов;

е) сведения о местоположении границ земельных участков, образование которых предусмотрено на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**

Выполняются в виде чертежей (чертежа), на которых отображаются:

		<p>1) границы существующих земельных участков;</p> <p>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</p> <p>3) местоположение существующих объектов капитального строительства;</p> <p>4) границы особо охраняемых природных территорий;</p> <p>5) границы территорий объектов культурного наследия;</p> <p>6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.</p> <p>Проектные материалы передаются в объеме и составе в соответствии с приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.11.2025 № 36/148-од «Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории».</p>
7.	<p>Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории</p>	<p>Земельные участки с кадастровыми номерами (уточняются при проектировании):</p> <p>56:44:0102005:872;</p> <p>56:44:0102005:283;</p> <p>56:44:0102005:836;</p> <p>56:44:0102005:835;</p> <p>56:44:0102005:509;</p> <p>56:44:0102005:24;</p> <p>56:44:0102005:856;</p> <p>56:44:0102005:857;</p> <p>56:44:0102005:482;</p> <p>56:44:0102005:30;</p> <p>56:44:0102005:823;</p> <p>56:44:0102005:521;</p> <p>56:44:0102005:515;</p> <p>56:44:0102005:38.</p> <p>Ориентировочная площадь территории - 17,2 га (уточняется при проектировании).</p>
8.	<p>Цель подготовки документации по планировке территории</p>	<p>Выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе для исключения в отношении таких земельных участков вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и устранения других недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель.</p>

Приложение № 2  
к распоряжению министерства  
архитектуры и пространственно-  
градостроительного развития  
Оренбургской области  
от 25.05.2026 № 36-р

Задание на выполнение инженерных изысканий

№ п/п	Наименование	Содержание
1.	Сведения об объекте инженерных изысканий	Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной шоссе Шарлыкским, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0102005:850, 56:44:0102005:830, 56:44:0102005:831, 56:44:0102005:832, 56:44:0102005:833, 56:44:0102005:15, 56:44:0102005:876, 56:44:0102005:878, 56:44:0102005:32 и территорией общего пользования.
2.	Основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства/линейного объекта (назначение, площадь объекта капитального строительства/протяженность линейного объекта и др.)	Размещение нежилого производственного здания, от 1 до 3 этажей, площадью не более 1500 м <sup>2</sup> . Характеристики планируемых к размещению объектов могут быть уточнены при проектировании.
3.	Границы территории проведения инженерных изысканий	Территория, расположенная в западной части кадастрового квартала 56:44:0102005 и ограниченная шоссе Шарлыкским, земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0102005:850, 56:44:0102005:830, 56:44:0102005:831, 56:44:0102005:832, 56:44:0102005:833, 56:44:0102005:15, 56:44:0102005:876, 56:44:0102005:878, 56:44:0102005:32 и территорией общего пользования. Ориентировочная площадь территории - 17,2 га (уточняется при проектировании).
4.	Вид инженерных изысканий	Инженерно-геодезические изыскания. Инженерно-геологические изыскания. Инженерно-гидрометеорологические изыскания. Инженерно-экологические изыскания.
5.	Нормативно-техническая документация, регламентирующая выполнение инженерных изысканий	Градостроительный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения

	<p>инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.10.2006 № 20»;</p> <p>постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;</p> <p>постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;</p> <p>Свод правил СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;</p> <p>Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 51606-2024 «Карты цифровые топографические. Система классификации и кодирования цифровой картографической информации. Общие требования»;</p> <p>Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 70318-2022 «Инфраструктура пространственных данных. Единая электронная картографическая основа. Общие требования»;</p> <p>иные нормативно-правовые акты, технические регламенты и требования, регламентирующие данные виды работ и действующие на момент разработки документации по планировке территории.</p>
--	---

6.	Виды работ в составе инженерных изысканий	Состав и объем инженерных изысканий, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий в соответствии с действующим законодательством.
7.	Система координат	МСК-56.
8.	Основные требования к результатам инженерных изысканий	<p>Материалы и результаты инженерных изысканий представляются для размещения в информационных системах на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение в информационных системах.</p> <p>Графические материалы и результаты инженерных изысканий представляются в форме векторной и (или) растровой модели.</p> <p>Информация в текстовой форме представляется в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF, XLS, XLSX и ODF.</p> <p>Информация в растровой модели представляется в форматах TIFF, JPEG и PDF.</p> <p>Информация в векторной модели представляется в обменных форматах GML и SHP.</p> <p>В случае невозможности представления данных в форматах, указанных в пункте 7 Правил представления материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485, могут быть использованы обменные форматы MIF/MID, DWG и SXF (совместно с файлами описания RSC).</p> <p>Представляемые пространственные данные должны иметь привязку к системе координат.</p> <p>Материалы в электронном виде предоставляются на цифровом носителе, которые должны быть подписаны электронной подписью.</p>
9.	Результат инженерных изысканий	<p>Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям;</p> <p>Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий;</p> <p>Отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий;</p> <p>Отчет по результатам инженерно-экологических изысканий.</p>