



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

П Р И К А З

04.09.2026 № 36/143-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, приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 02.02.2026 № 36/9-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области», протокола и заключения о результатах публичных слушаний по проекту «О проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области» от 25.08.2026, 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 подготовки градостроительной документации обеспечить размещение данных в государственной информационной системе 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.orgb.ru).

Министр



М.В. Стручкова

Приложение
к приказу министерства архитектуры и
пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09.2026 г. № 36/473-ор

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. Дополнить пункт 19 статьи 41 следующими подпунктами:

«19.4. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:44:0114002, площадью 1,7 га.

19.4.1. Зона комплексного развития территории площадью 1,7 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673.

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

Таблица 38.3

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
<u>Код 2.5</u> - среднеэтажная жилая застройка <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 3.1.1</u> –предоставление коммунальных услуг <u>Код 3.5.1</u> - дошкольное, начальное и среднее общее образование <u>Код 12.0</u> - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

19.4.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.4

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (квартала)	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (квартала)
22	0,4	21	1,6

19.5. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:44:0115003, площадью 1,7 га.

19.5.1. Зона комплексного развития территории площадью 1,7 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3643.

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

Таблица 38.5

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
<u>Код 2.5</u> - среднеэтажная жилая застройка <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 3.1.1</u> –предоставление коммунальных услуг <u>Код 3.5.1</u> - дошкольное, начальное и среднее общее образование <u>Код 12.0</u> - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

19.5.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.6

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (квартала)	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (квартала)
22	0,4	21	1,6

19.6. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории, расположенной в восточной части кадастрового квартала 56:44:0000000, площадью 54,7 га.

19.6.1. Зона комплексного развития территории площадью 54,7 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059.

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

Таблица 38.7

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования

<u>Код 2.1.1</u> – малоэтажная многоквартирная жилая застройка <u>Код 2.3</u> - блокированная жилая застройка <u>Код 2.5</u> - среднеэтажная жилая застройка <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 3.4.1</u> – амбулаторно-поликлиническое обслуживание <u>Код 3.5.1</u> - дошкольное, начальное и среднее общее образование <u>Код 5.1</u> - спорт <u>Код 12.0</u> - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
---	--------------------------	--------------------------

19.6.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.8

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки земельного участка (квартала)	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (квартала)
14	0,4	15	0,7

2. 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:

9.	Общественное управление	3.8	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. 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.
----	-------------------------	-----	---	---

3. Признать Таблицу 34, предусматривающую условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального

строительства зоны, предназначенной для ведения садоводства и огородничества (Ж.5), утратившей силу.

4. В Таблицу 41.1, предусматривающую вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны объектов здравоохранения (ОД.2), добавить строку следующего содержания:

2.	Склад	6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
----	-------	-----	--	---

5. В Таблицу 51, предусматривающую основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производственной и коммунально-складской зоны (П.1), добавить строку следующего содержания:

39.	Общественное управление	3.8	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. 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.
-----	-------------------------	-----	---	---

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

6.1. 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, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 86 (+/- 5) кв. м, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0208005:509, в соответствии с приложением № 1.1 к настоящему приложению.

6.2. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» 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, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 267 (+/- 5) кв. м со стороны ул. Пролетарской в районе дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская /ул. Гребенская, д. 242а/67, в соответствии с приложением № 1.2 к настоящему приложению.

6.3. Территориальную зону «ОД.4» – «Зона объектов торговли» изменить на территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0106002:719, 56:44:0106002:13 в соответствии с приложением № 1.3 к настоящему приложению.

6.4. Территориальную зону «Р.4» – «Зона природных территорий» 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 56:44:0201021:1704, 56:44:0201021:4776, 56:44:0201021:3864, а также части земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201021:905 в соответствии с приложением № 1.4 к настоящему приложению.

6.5. Отнести земельный участок с кадастровым номером 56:44:0113001:3951 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.5 к настоящему приложению.

6.6. Территориальную зону «Ж.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа) и блокированной жилой застройки (1-3 этажа) (в границах г. Оренбург)» изменить на территориальную зону «Р.1» – «Зона озелененных территорий общего пользования» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0201021:5319, 56:44:0201021:5320, 56:44:0201021:4826 в соответствии с приложением № 1.6 к настоящему приложению.

6.7. Территориальную зону «П.1» – «Производственная и коммунально-складская зона» изменить на территориальную зону «ОД.5» – «Зона спортивных объектов» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:37282, а также примыкающую к нему со стороны территориальной зоны «Ж.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми

домами (1-3 этажа) и блокированной застройки (1 – 3 этажа) (в границах г. Оренбург)» территорию, находящуюся в государственной неразграниченной собственности, в соответствии с приложением № 1.7 к настоящему приложению.

6.8. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «Ж.1.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа) (в границах сельских населенных пунктов)» в отношении территории, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 174 (+/- 5) кв. м со стороны ул. Северной в районе дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, с. Городище, ул. Приуральная, д. 20А, в соответствии с приложением № 1.8 к настоящему приложению.

6.9. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» 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, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 156 (+/- 5) кв. м со стороны ул. Ветеранов труда в районе дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Ветеранов труда, д. 6, в соответствии с приложением № 1.9 к настоящему приложению.

6.10. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» 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, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 86 (+/- 5) кв. м со стороны ул. Пролетарской в районе дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 231а, в соответствии с приложением № 1.10 к настоящему приложению.

6.11. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» 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, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 57 (+/- 5) кв. м со стороны ул. Рабочей в районе дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Рабочая, д. 65, а также отнести указанную территорию к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.11 к настоящему приложению.

6.12. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «П.1» – «Производственная и коммунально-складская зона» в отношении территории, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 175 (+/- 5) кв. м, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0119017:270, в соответствии с приложением № 1.12 к настоящему приложению.

6.13. Территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» изменить на территориальную зону «Ж.6» – «Зона комплексного развития территории» в отношении земельного участка

с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 в соответствии с приложением № 1.13 к настоящему приложению.

6.14. 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 56:44:0115003:3643 в соответствии с приложением № 1.14 к настоящему приложению.

6.15. 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 56:44:0000000:40059 в соответствии с приложением № 1.15 к настоящему приложению.

6.16. Отнести земельный участок с кадастровым номером 56:44:0454001:36 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.16 к настоящему приложению.

6.17. Территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно – деловая зона» изменить на территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0124001:15425 в соответствии с приложением № 1.17 к настоящему приложению.

7. 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»:

7.1. Отнести земельный участок с кадастровым номером 56:44:0113001:3951 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.18 к настоящему приложению.

7.2. Отнести земельный участок с кадастровым номером 56:44:0454001:36 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.19 к настоящему приложению.

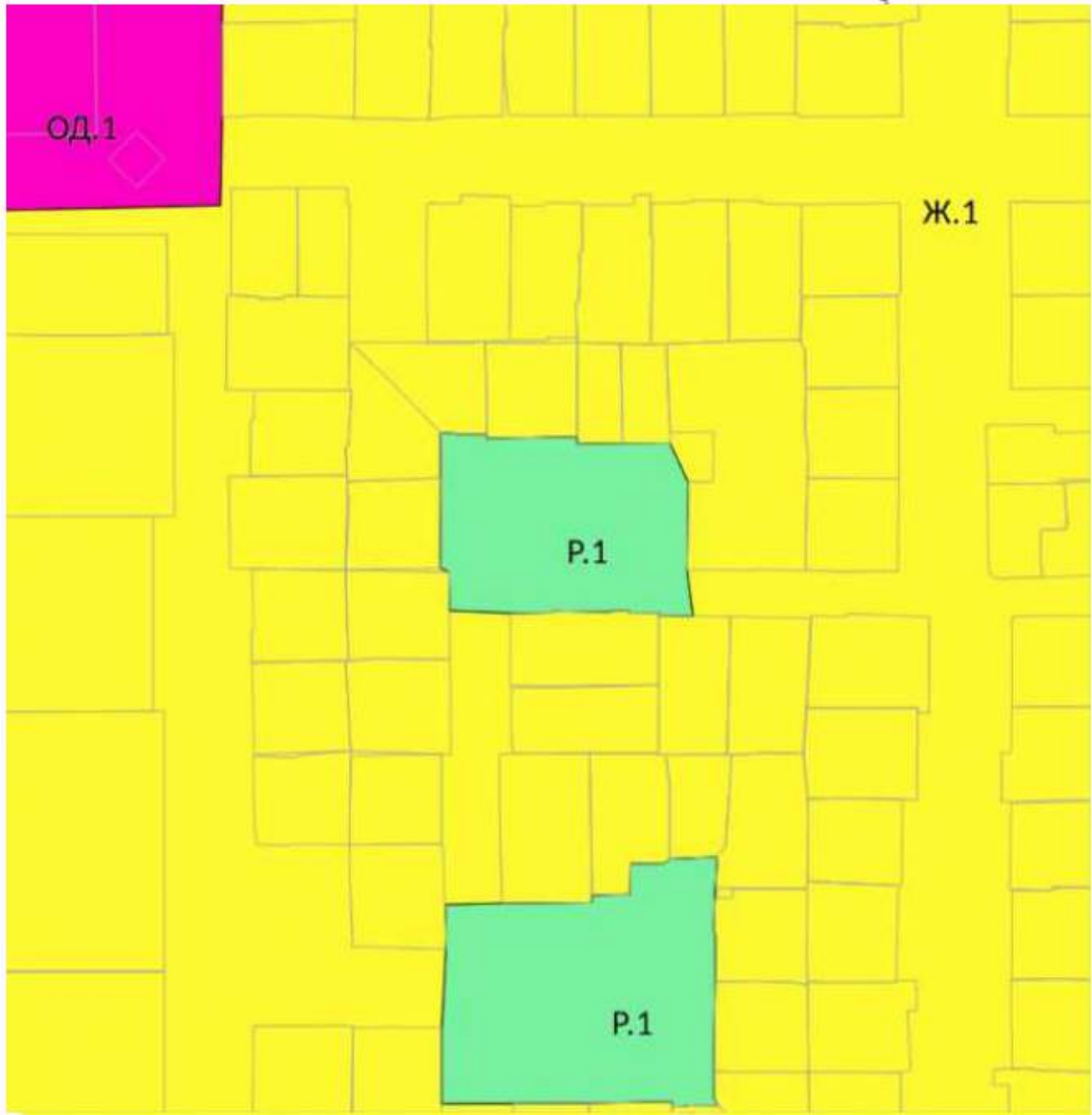
7.3. В отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 исключить дополнительный регламент «комплексное развитие территории» и изменить территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» на территориальную зону «Ж.6» – «Зона комплексного развития территории» в соответствии с приложением № 1.20 к настоящему приложению.

7.4. В отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3643 исключить дополнительный регламент «комплексное развитие территории» и изменить территориальную зону «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)» на территориальную зону «Ж.6» – «Зона комплексного развития территории» в соответствии с приложением № 1.21 к настоящему приложению.

7.5. В отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:40059 исключить дополнительный регламент «комплексное

развитие территории» и изменить территориальную зону «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)» на территориальную зону «Ж.6» – «Зона комплексного развития территории» в соответствии с приложением № 1.22 к настоящему приложению.

Приложение 1.1 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-г



Приложение 1.2 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-09



Приложение 1.3 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/473 *af*

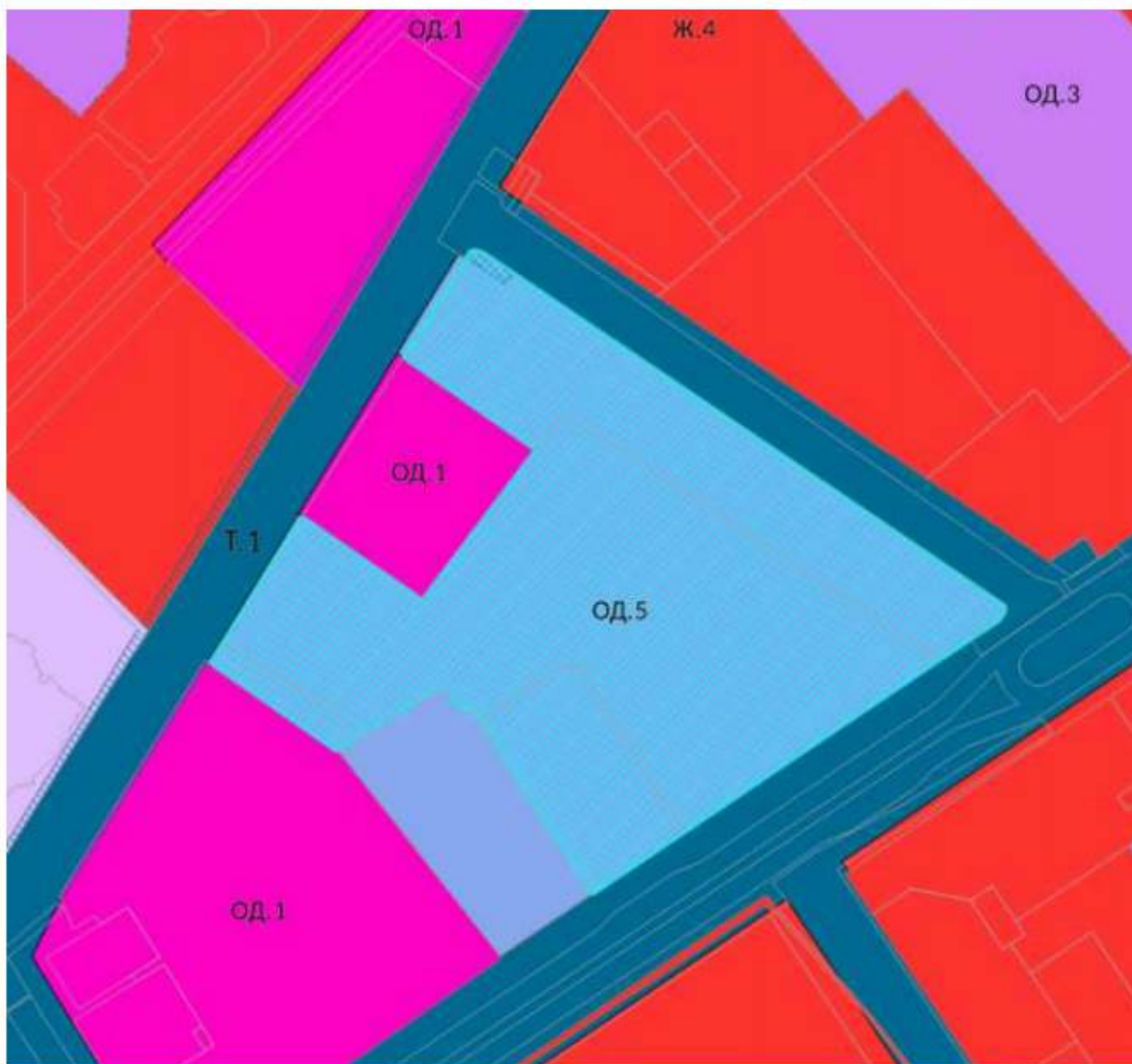


Приложение 1.4 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-г



Приложение 1.5 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области

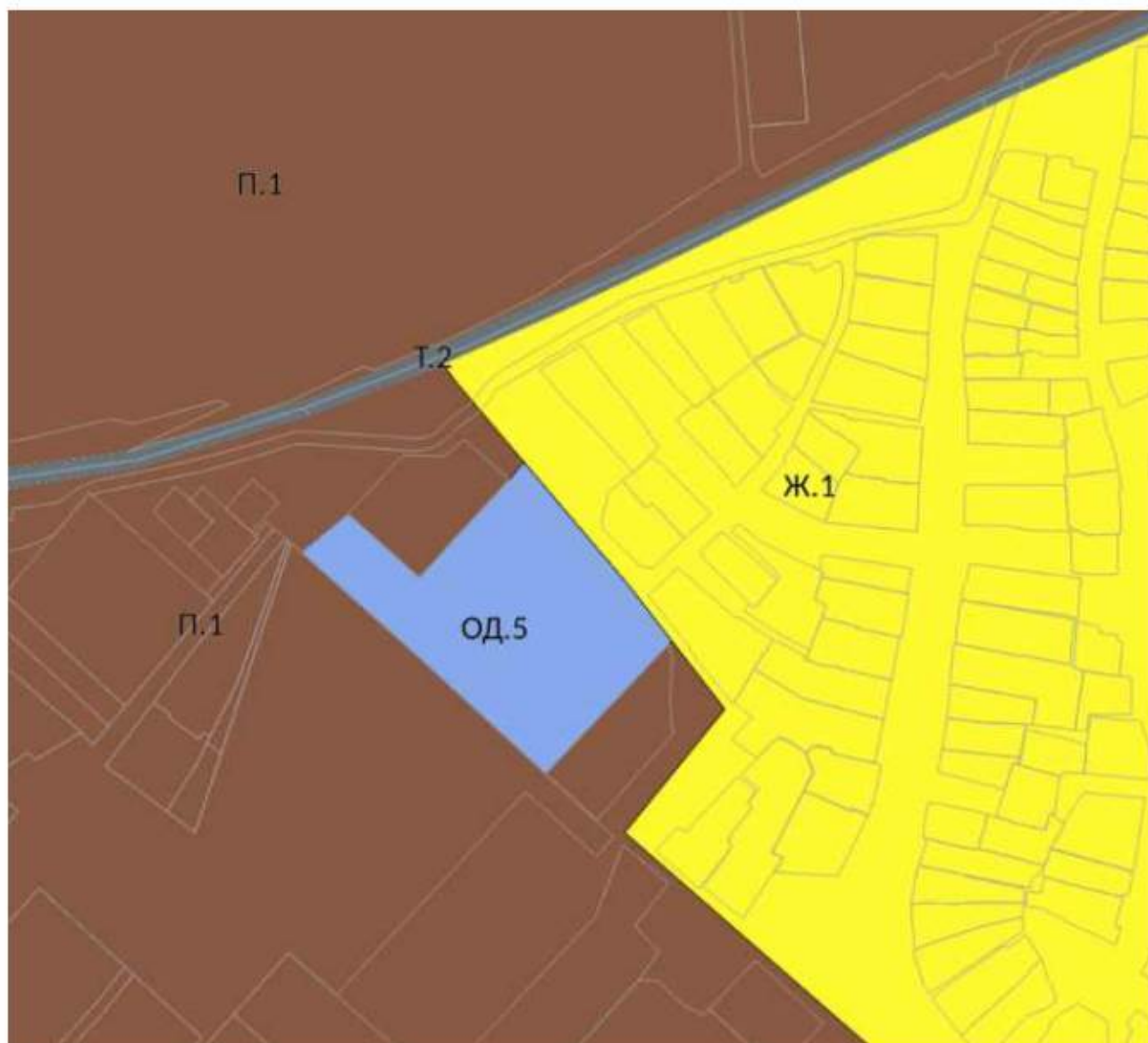
от 04.09 2026 г. № 36/173-ор



Приложение 1.6 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-д



Приложение 1.7 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-09



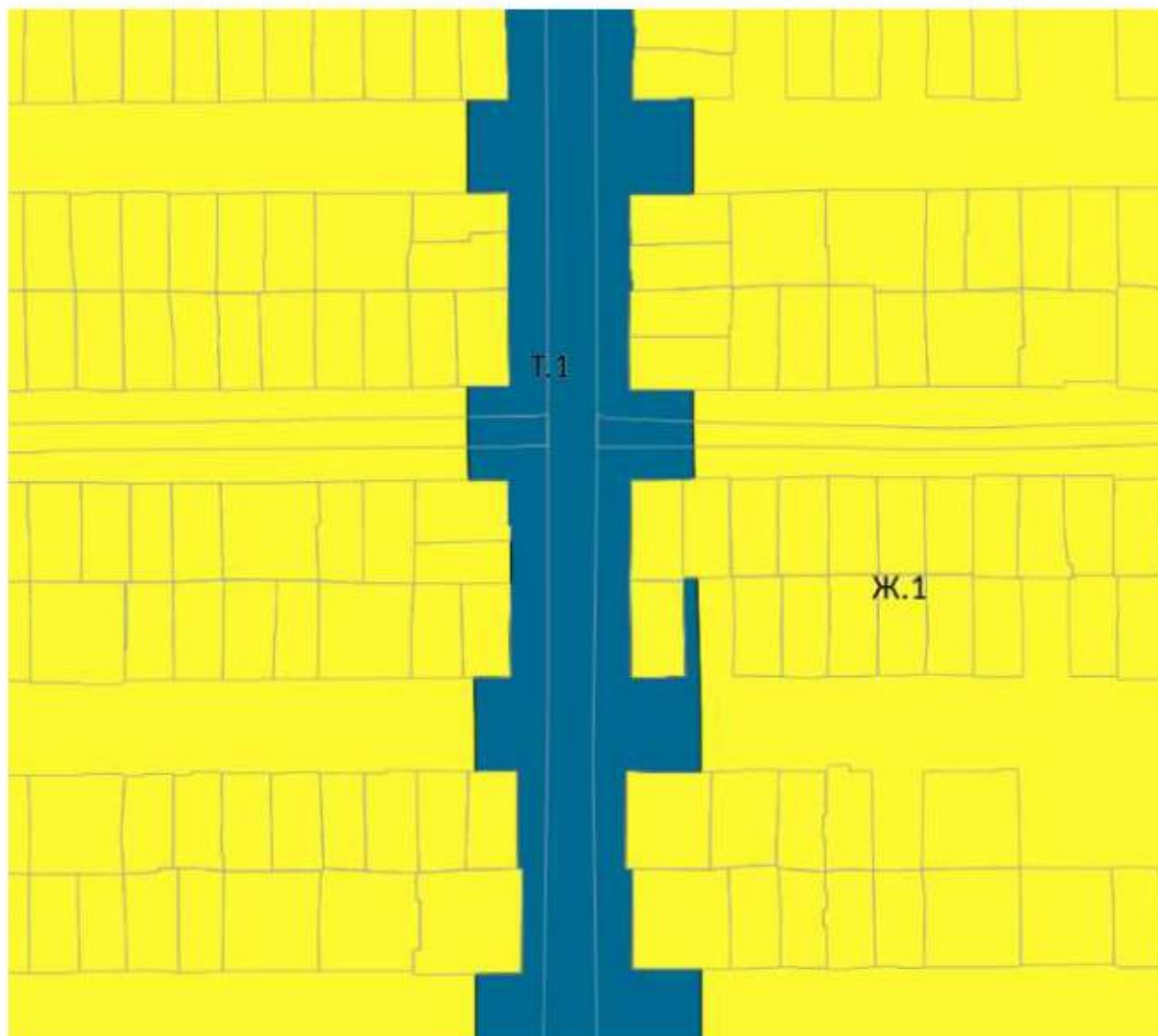
Приложение 1.8 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ф



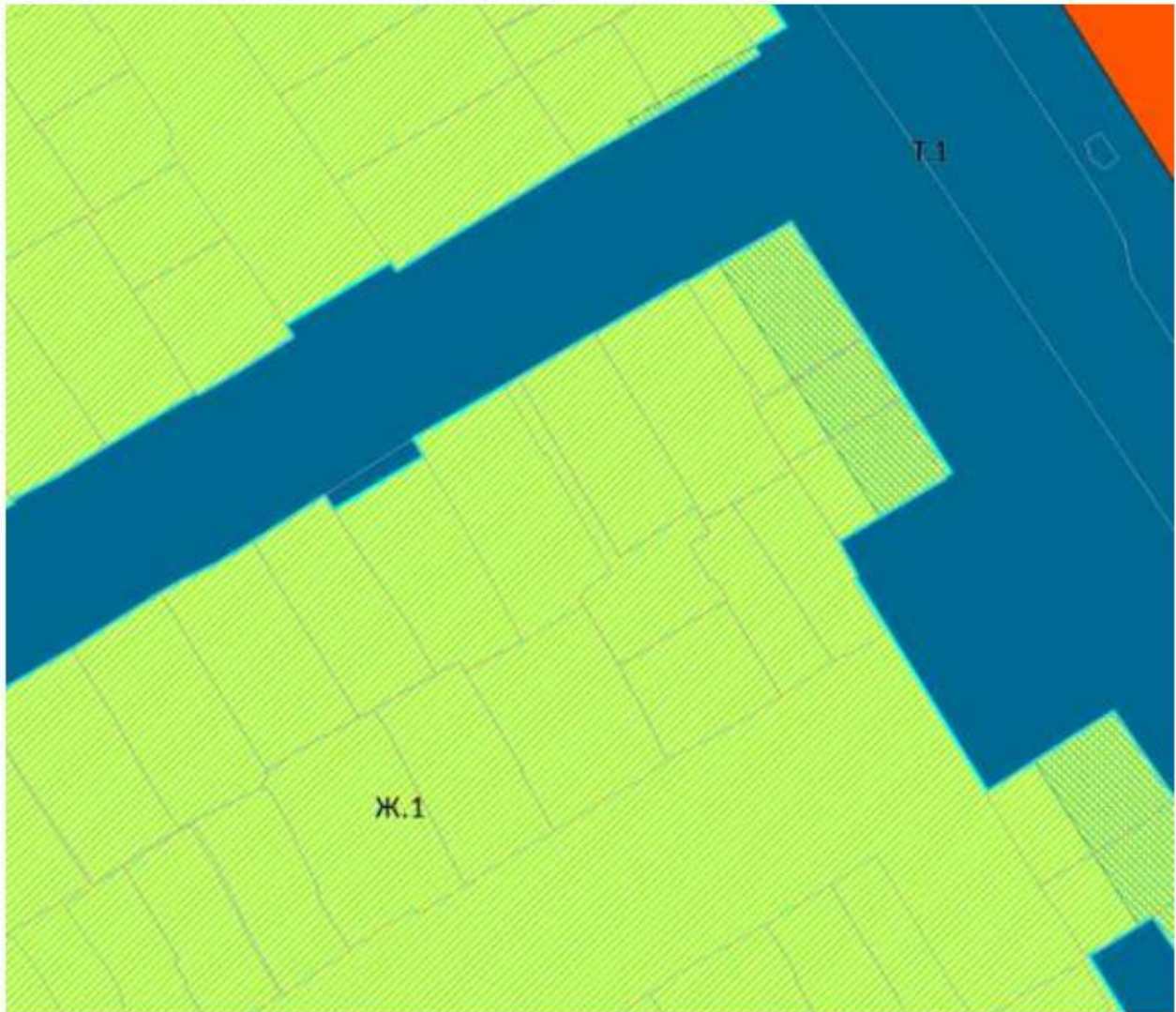
Приложение 1.9 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-г



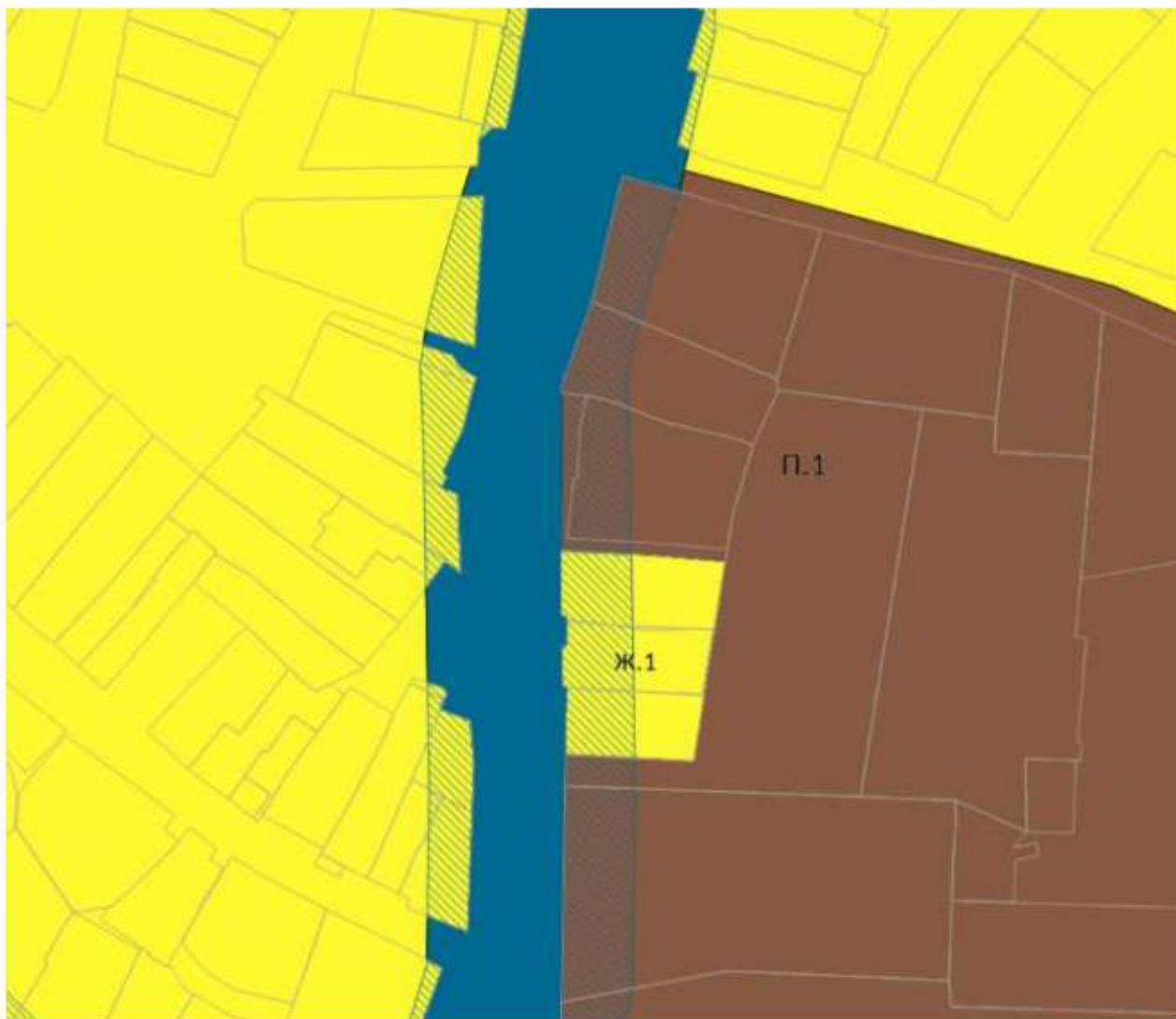
Приложение 1.10 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-09



Приложение 1.11 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/113 *of*



Приложение 1.12 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ор



Приложение 1.13 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 01.09 2026 г. № 36/173-г



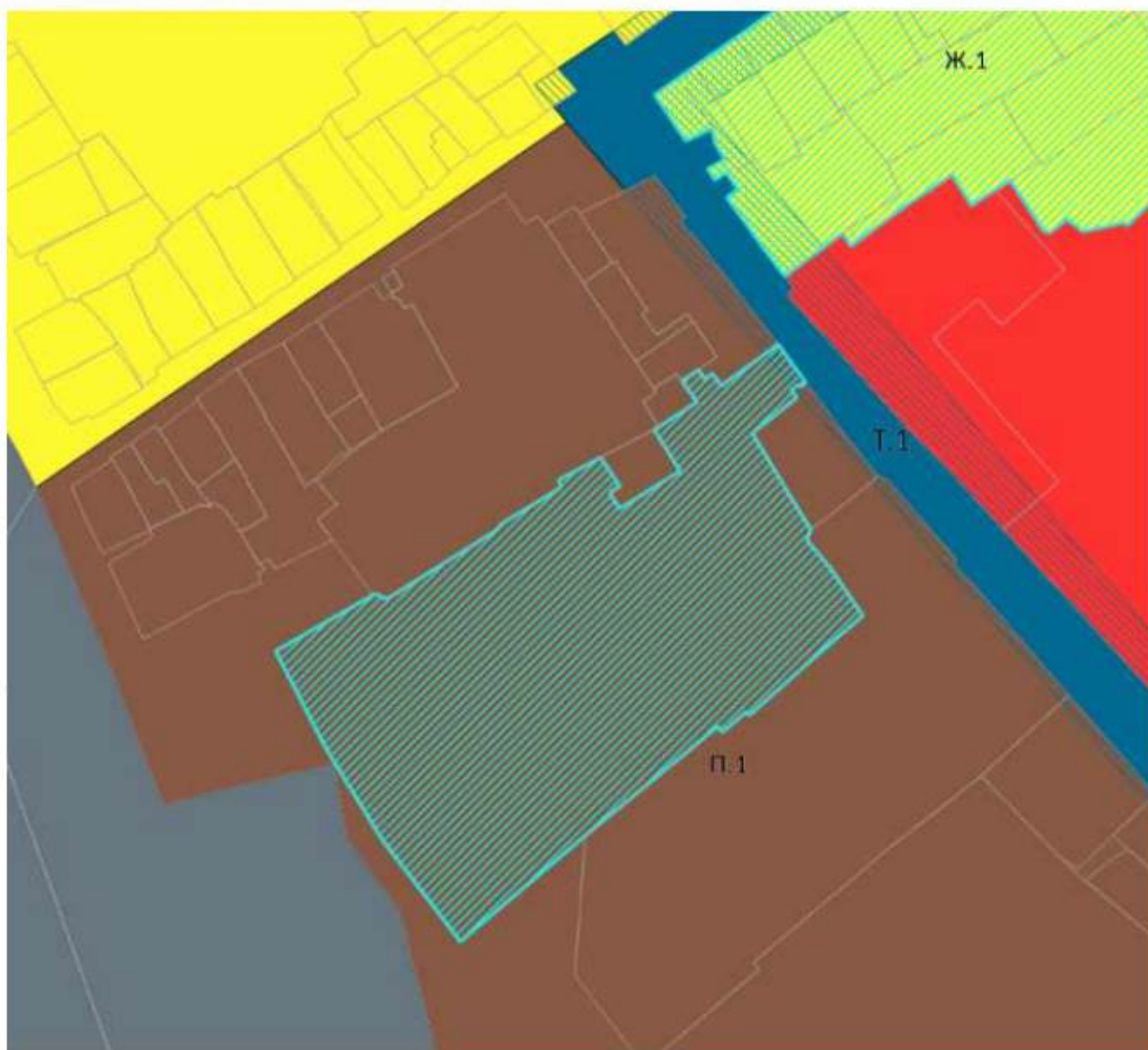
Приложение 1.14 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ор



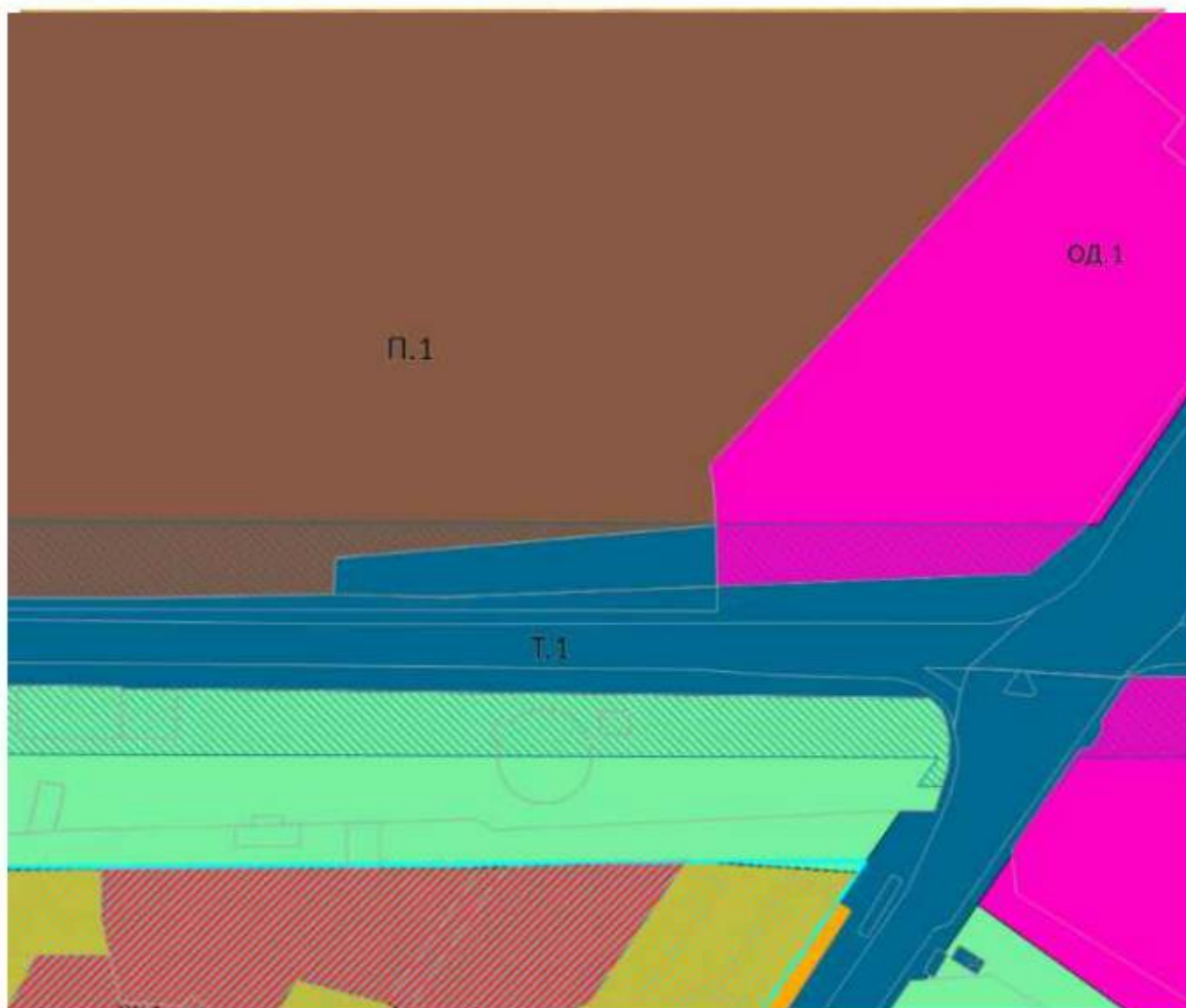
Приложение 1.15 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173 *df*



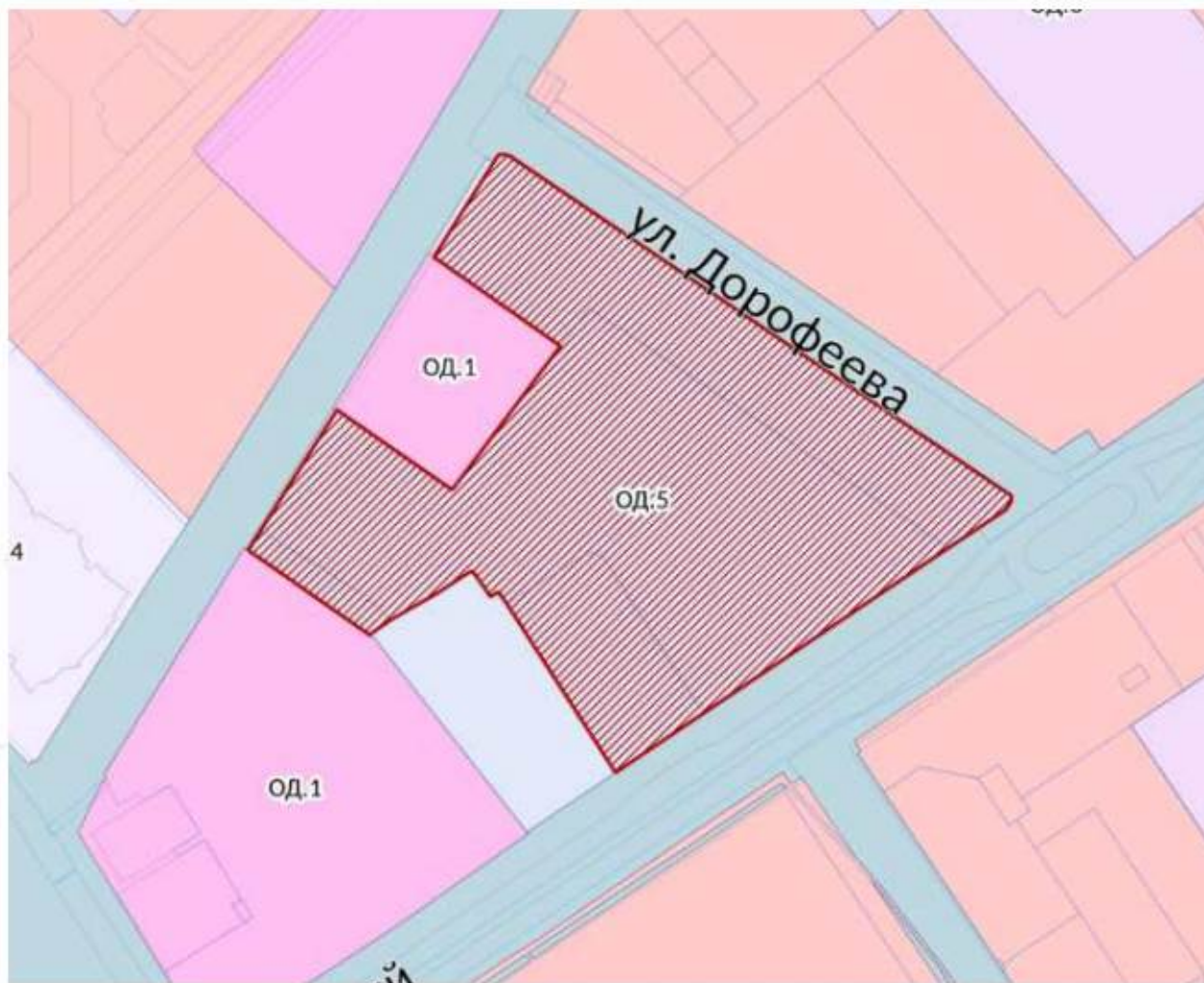
Приложение 1.16 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-гп



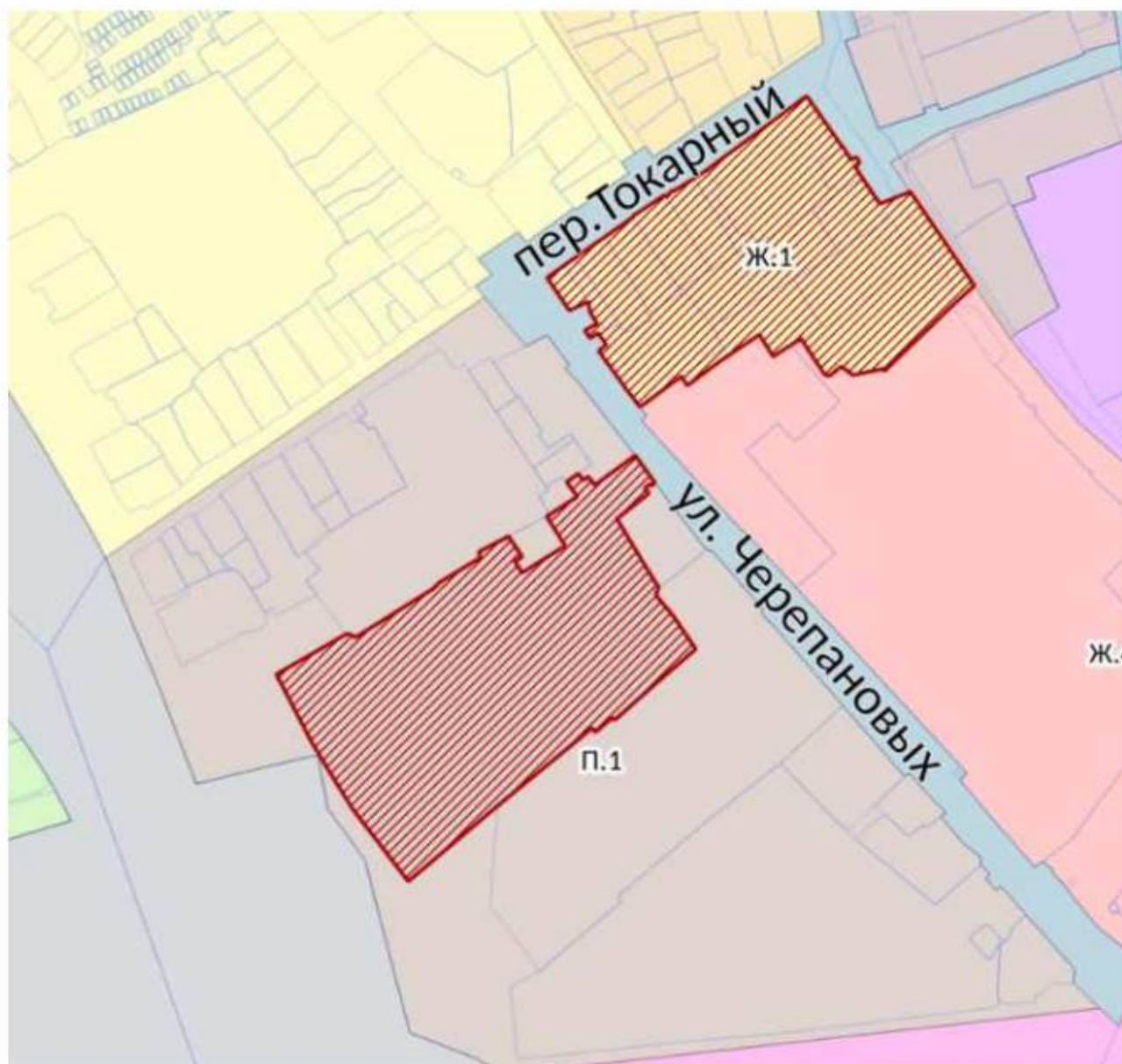
Приложение 1.17 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ф



Приложение 1.18 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ор



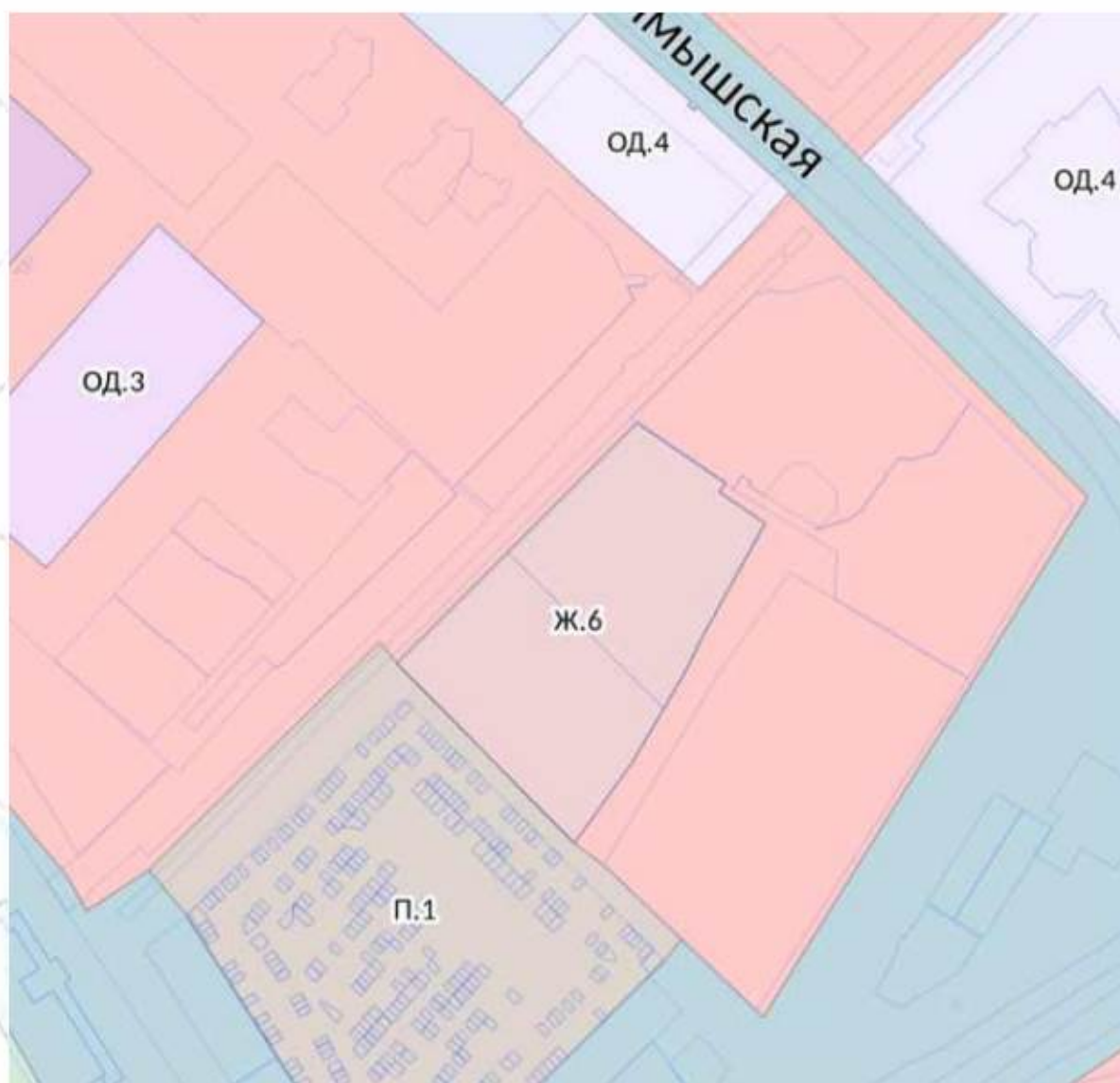
Приложение 1.19 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09. 2026 г. № 36/173-ор



Приложение 1.20 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 56/173 *г*



Приложение 1.21 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09. 2026 г. № 36/173-99



Приложение 1.22 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 04.09 2026 г. № 36/173-ср

