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

П Р И К А З

18.11.2026 № 36/221-од

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 19.10.2026, п р и к а з ы в а ю:

1. Внести 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» (в редакции от 21.07.2025 № 36/83-од, от 17.10.2025 № 36/182-од, от 12.01.2026 № 36/1-од,

от 10.03.2026 № 36/35-од, от 27.04.2026 № 36/66-од, от 29.07.2026 № 36/127-од, от 04.09.2026 № 36/173-од) следующие изменения:

1.1. 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»:

1.1.1. Пункт 19 статьи 41 дополнить следующими подпунктами:

«19.7. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории площадью 38,4 га, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

19.7.1. Зона комплексного развития территории площадью 38,4 га, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

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

Таблица 38.9

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования
Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.7 - обслуживание жилой застройки Код 2.7.1 - хранение автотранспорта Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование Код 5.1 - спорт Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

19.7.3. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Таблица 38.10

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

1.1.2. В Таблицу 55, предусматривающую основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны автомобильного транспорта (Т.1), добавить строку следующего содержания:

17.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Минимальная площадь земельного участка – 24 кв. м. 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.

1.1.3. В Таблице 75, предусматривающей основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны кладбищ и крематориев (СН.1), в пятом столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в строке № 2, содержащей вид разрешенного использования «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), слова «Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.» заменить на слова «Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.».

2. Внести в Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования» следующие изменения:

2.1. 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 49 (+/-5) кв. м, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0262016:20 со стороны ул. Артельной, в соответствии с приложением № 1 к настоящему приказу;

2.2. 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 56:44:0201001:648 в соответствии с приложением № 2 к настоящему приказу;

2.3. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)» в отношении территории, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 1106 (+/- 5) кв. м, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0311001:661, в соответствии с приложением № 3 к настоящему приказу;

2.4. Территориальную зону «Ж.1.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) (в границах сельских населённых пунктов)» изменить на территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:1001003:2657 в соответствии с приложением № 4 к настоящему приказу;

3. Внести в Приложение № 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» следующее изменение:

3.1. В отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648 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 № 5 к настоящему приказу;

4. Внести в Приложение № 4 к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» следующее изменение:

4.1. Территорию, находящуюся в государственной неразграниченной собственности, площадью 1106 (+/- 5) кв. м, граничащую с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0311001:661, включить в границы территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, в соответствии с приложением № 6 к настоящему приказу.

5. Информационно-аналитическому отделу управления подготовки градостроительной документации обеспечить размещение данных в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

7. 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 № 1
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од



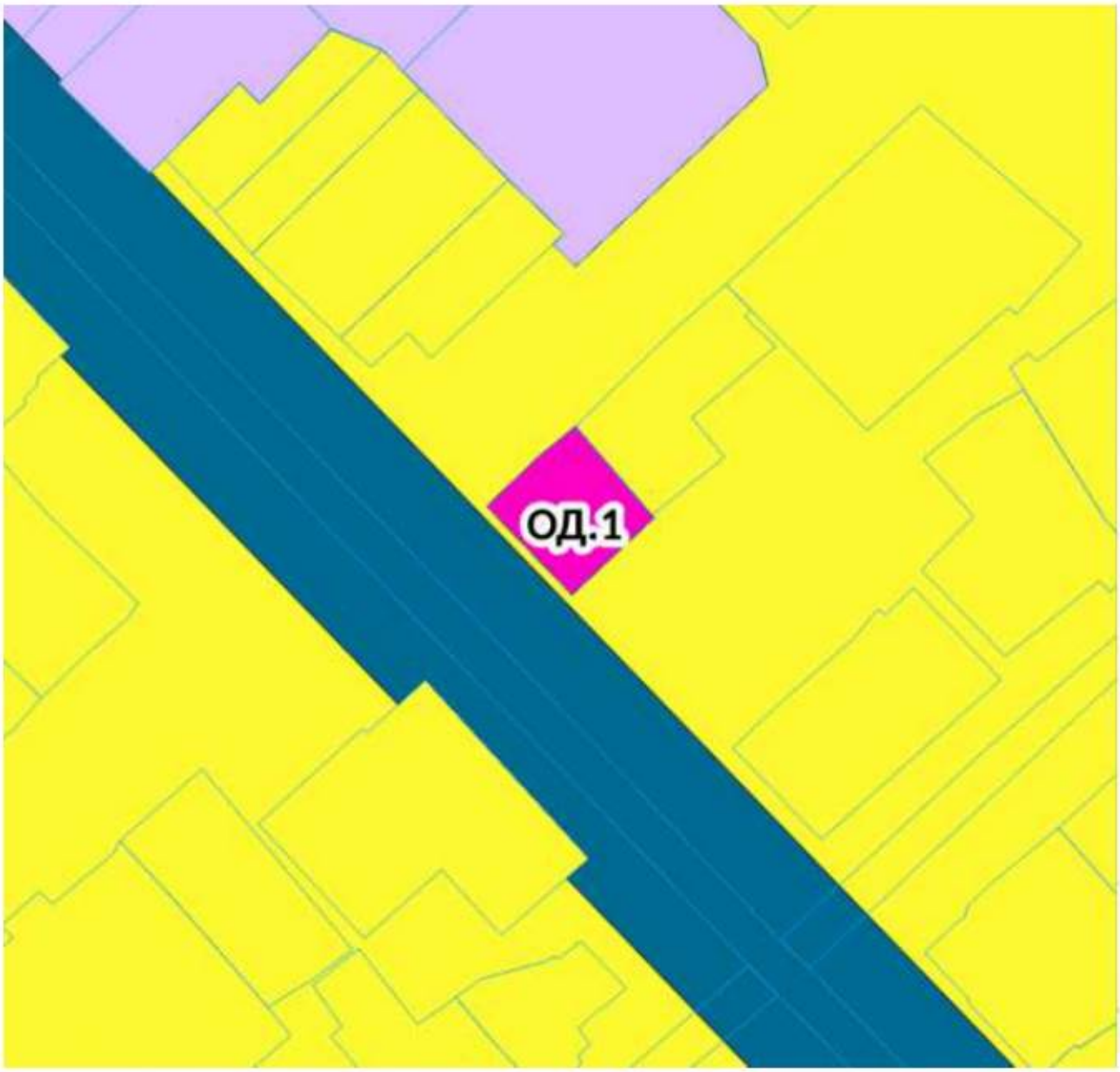
Приложение № 2
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од



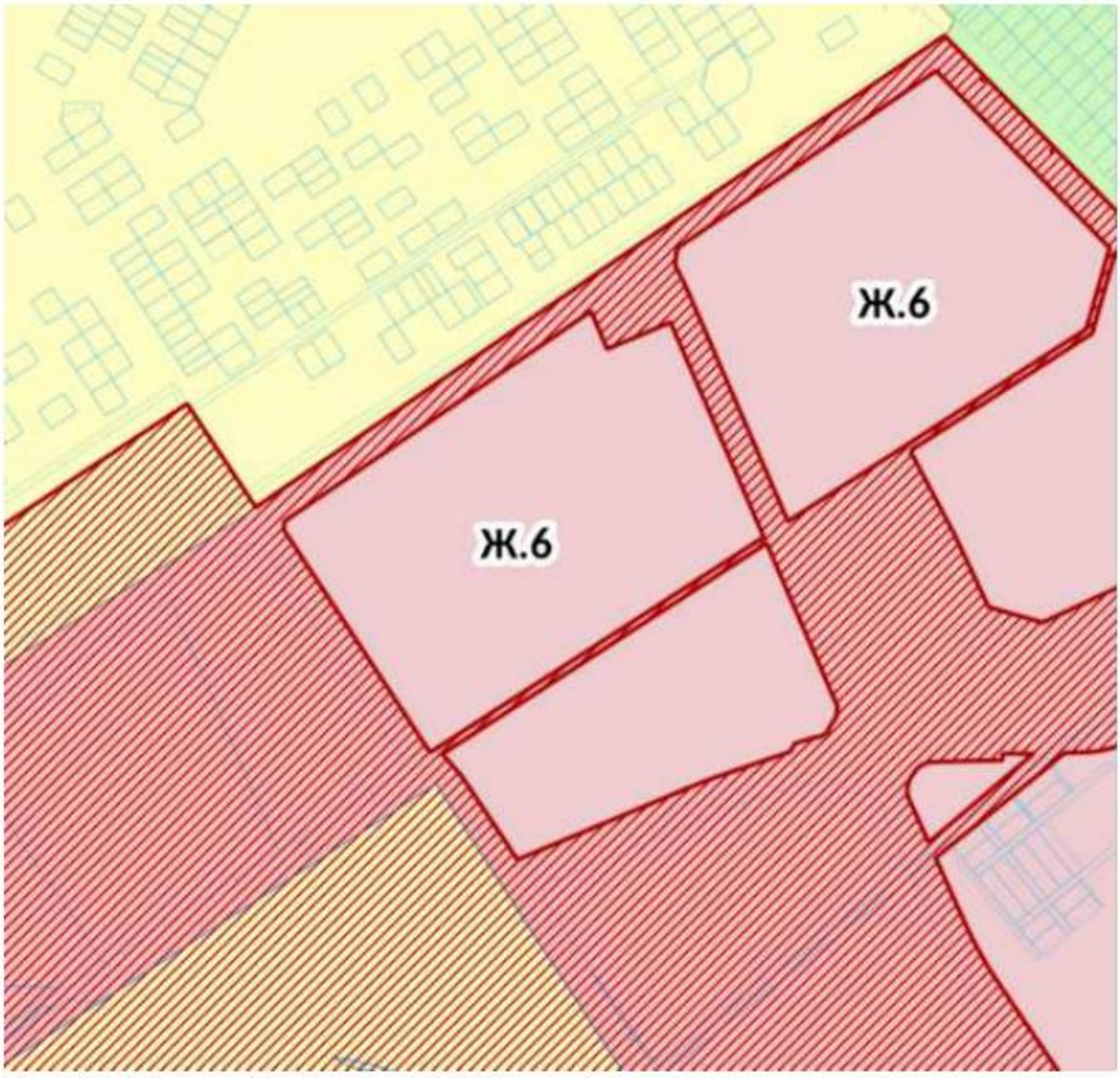
Приложение № 3
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од



Приложение № 4
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од



Приложение № 5
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од



Приложение № 6
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 18.11. 2026 г. № 36/221-од

