



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10.03.2026

г. Оренбург

№ 8-р

О принятии решения о комплексном развитии территории нежилой застройки площадью 3,0 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0237002:105 по улице Набережной города Оренбурга Оренбургской области

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 65, пунктом 3 части 2 статьи 66, частью 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 7 части 1 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», пунктом 49 постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пп «Об утверждении положения о реализации органами исполнительной власти 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», постановлением Правительства Оренбургской области от 05.07.2022 № 708-пп «О перечне предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории», пунктами 11, 17 Положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук:

1. Принять решение о комплексном развитии территории нежилой застройки площадью 3,0 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0237002:105 по улице Набережной города Оренбурга Оренбургской области.
2. Утвердить сведения о местоположении, площади и границах территории

правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории нежилкой застройки, подлежащей комплексному развитию, либо по результатам торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, в случае, если данный договор не будет заключен с правообладателями в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Предусмотреть предельный объем строительства в рамках реализации настоящего решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, рассчитанный в соответствии с приведенными в Приложении № 3 к настоящему распоряжению предельными параметрами разрешенного строительства объектов капитального строительства, в количестве 30 039 кв.м.

12. В соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации для целей определения юридических лиц, которые могут быть участниками торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в случае, если данный договор не будет заключен с правообладателями, предусмотреть планируемый объем строительства в рамках реализации настоящего решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в количестве не менее 10 000 кв.м. жилого фонда.

13. Поручить организацию и проведение торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, первому заместителю министра архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

14. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.orb.ru (далее – портал) и размещению на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение трех рабочих дней со дня принятия.

15. Настоящее распоряжение подлежит направлению в Администрацию города Оренбурга не позднее одного рабочего дня со дня принятия для опубликования сообщения о его принятии на официальном интернет-портале города Оренбурга с указанием сведений о его опубликовании на портале.

16. Настоящее распоряжение вступает в силу после его официального опубликования.

17. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Министр

М.В. Стручкова

Приложение № 1
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2026 № 87

**Сведения о местоположении, площади и границах
территории, подлежащей комплексному развитию**

Местоположение территории: Российская Федерация, Оренбургская область, город
Оренбург городской округ, город Оренбург, улица Набережная: земельный участок
расположен в кадастровом квартале 56:44:0237002
Площадь территории: 3,0 га.

Схема границ территории комплексного развития



	Границы территории комплексного развития
---	--

45	426694.93	2305297.29
46	426737.49	2305288.04
47	426739.84	2305284.32
48	426747.26	2305281.43
49	426750.28	2305289.76
50	426762.16	2305285.19
51	426764.52	2305284.30
52	426761.02	2305275.96
53	426766.58	2305274.02
54	426767.37	2305273.71
55	426766.87	2305272.47
56	426769.76	2305271.52
57	426771.73	2305270.73
58	426773.63	2305271.40
59	426775.24	2305276.72
60	426776.97	2305281.43
61	426774.46	2305282.42
62	426776.95	2305292.72
63	426780.16	2305291.94
64	426785.48	2305309.20
65	426800.01	2305304.68
66	426802.10	2305304.05
67	426812.00	2305300.81
68	426812.32	2305299.42
69	426835.40	2305289.47
70	426842.61	2305304.94
71	426857.10	2305300.32
72	426857.31	2305300.27
73	426873.44	2305296.70
74	426887.09	2305293.26
75	426891.44	2305304.29
76	426903.20	2305311.66
77	426905.57	2305313.03
1	426904.73	2305314.52
1	426780.81	2305311.98
2	426763.66	2305318.90
3	426776.89	2305352.44
4	426794.48	2305345.28
1	426780.81	2305311.98
1	426822.64	2305441.64
2	426847.24	2305437.07
3	426843.93	2305417.37
4	426826.54	2305420.34
5	426828.77	2305434.23
6	426821.65	2305435.69
1	426822.64	2305441.64

Общая площадь – 30 039 кв.м.

		Набережная, № 29		тамбур РММ, здание ремонтно-механической мастерской, гараж, обмоточный цех и бытовка, здание душевой, склад		
14.	56:44:0237002:142	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	42,4	Здание: здание – отстойник	1926	Работы по сохранению (ОКН)
15.	56:44:0237002:144	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	37,8	Здание: здание – отстойник	1972	Снос
16.	56:44:0237002:148	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	37,3	Здание: здание – отстойник	1972	Снос
17.	56:44:0237002:141	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	446,5	Здание: здание – склад коагулянта, здание реогентного хозяйства, отстойник фильтровальной станции	1926	Работы по сохранению (ОКН)
18.	56:44:0237002:154	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	263	Здание: здание – скорые фильтра	1990	Снос
19.	56:44:0237002:143	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	86,7	Здание: здание – фильтровальная станция, вентиляция	1925	Снос
20.	56:44:0237002:149	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	1507,1	Здание: здание – насосно-фильтровальная станция, пристрой бытового помещения, напорный фильтр, здание компрессорной, скорый фильтр	1926	Работы по сохранению (ОКН)
21.	56:44:0237002:415	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, 29	-	Сооружение: сеть теплоснабжения	1950	Реконструкция
22.	56:44:0237002:414	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, в районе здания ТП литер В39 по ул. Набережная, 29	-	Сооружение: Комплектная трансформаторная подстанция «Фильтр»; 320 кВа 6/0,4 кВ; 3 выключателя нагрузки	1973	Снос
23.	56:44:0237002:157	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29	358,1	Здание: Административное здание	1973	Снос
24.	56:44:0000000:37203	Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, от территории ГНС вдоль ул. Набережная №29/2, 29 до канализации вдоль ул. Набережная №20, 20а до канализации от пер. Дмитриевский по ул. Набережная до ул. Советская; от пересечения ул. Набережная/ ул.	-	Сооружение: Канализационная сеть №30 ул. Максима Горького, ул. 8 Марта, ул. Советская, ул. Набережная	1976	Реконструкция сети в пределах границ территории комплексного развития

		Горького до пер. Южный; от водовода до х.к. в районе пер. Южный№2				
26.	56:44:0000000:33097	Оренбургская область, г.Оренбург, водовод от ГНС (Уральский открытый водозабор)по пер.Южный,ул. Правды, ул. Коваленко по территории кадетского корпуса до камеры на ул. Маршала Жукова (в районе Юстиции)	-	Сооружение	1991	Реконструкция сети в пределах границ территории комплексного развития
27.	56:44:0000000:30169	Оренбургская область, г. Оренбург, от ГНС (Уральский открытый водозабор) по ул. Набережная по ул. 9 Января до ул. Постникова	-	Сооружение	1957	Реконструкция сети в пределах границ территории комплексного развития

На территории также расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения:

1. «Фундаменты собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер», 1746-1750 годы, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная (объект подлежит воссозданию).

2. «Достопримечательное место. Фрагмент Оренбургской крепости. Преображенский полубастион, арх. Л. Галофеев, инж. Д. Тельной», 1743 год, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная.

3. «Фундамент Александровских казарм» (выявленный объект археологического наследия).

		пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
4	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
5	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение	2.7.1

12	Общественное управление	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	3.8
13	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
14	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
15	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
16	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
17	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
18	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых	4.8.1

23	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0
----	---	---	------

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

Предельное количество этажей (эт.)	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	Минимальная площадь озеленения квартала (%)	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка
8	0,6	15	1

		человек					
		расчетная площадь земельного участка общеобразовательной организации в зависимости от ее вместимости (на 1 место), кв. м (при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы) <2>:					
		от 40 до 400	55				
		от 400 до 500	65				
		от 500 до 600	55				
		от 600 до 800	45				
		от 800 до 1100	36				
		от 1100 до 1500	23				
		от 1500 до 2000	18				
		от 2000	16				
3.	Поликлиника	численность обслуживаемого населения	20 - 50 тыс. человек	транспортная доступность, мин.			20
4.	Детская поликлиника	численность обслуживаемого населения	10 - 30 тыс. детей	транспортная доступность, мин.			20
<1> площадь земельного участка может быть уменьшена: На 20 процентов - в условиях реконструкции на 15 процентов - при размещении на рельефе с уклоном более 20 процентов; на 10 процентов - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения); <2> при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы							
5.		2	146,0	145,0	144,0	143,0	142,0
		3	147,0	146,0	145,0	144,0	143,0
		4 и более	148,0	147,0	146,0	145,0	144,0

Транспортная инфраструктура							
N п/п	Наименование объекта	Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности		Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности			
		Единица измерения	Величина	Единица измерения		Величина	
1.	Остановки общественного пассажирского транспорта в границах города:	расстояние между остановочными пунктами на линии общественного пассажирского транспорта, м	400 - 600	расстояние от жилого здания, м		500, для индивидуальной застройки допускается 800	
	- в жилой зоне						
	- в общественном центре			от объектов массового посещения, м		300	
	- в зонах массового отдыха и спорта			от главного входа, м		800	
2.		2	146,0	145,0	144,0	143,0	142,0
		3	147,0	146,0	145,0	144,0	143,0

	индивидуальными жилыми домами						
3.	Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения	м³/сут. с 1 га территории	50				

<1> для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности объектами следует использовать норму минимальной обеспеченности населения (территории) соответствующим ресурсом и характеристики планируемых к размещению объектов							
теплоснабжение							
Этажность жилой застройки		Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях (Гкал на 1 кв. метр)					
от 1 до 5 этажей включительно		0,0308					
от 6 до 9 этажей включительно		0,0291					
от 10 этажей и выше		0,0274					
электроснабжение							
N п/п	Категория жилых помещений	Количество комнат в жилом помещении	Норматив потребления, кВтч в месяц на человека				
			количество человек, проживающих в помещении				
			1	2	3	4	5 и более
1.	Многokвартирные дома, жилые дома, не оборудованные в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи, электроотопительными, электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	1	95,0	94,0	93,0	92,0	91,0
		2	96,0	95,0	94,0	93,0	92,0
		3	97,0	96,0	95,0	94,0	93,0
		4 и более	98,0	97,0	96,0	95,0	94,0
2.	Многokвартирные дома, жилые дома, оборудованные в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	1	145,0	144,0	143,0	142,0	141,0
		2	146,0	145,0	144,0	143,0	142,0
		3	147,0	146,0	145,0	144,0	143,0
		4 и более	148,0	147,0	146,0	145,0	144,0

Приложение № 6
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2026 № 87

Обязательства лица, обеспечивающего реализацию решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, по строительству объектов капитального строительства кроме жилой застройки.

1. После утверждения проекта планировки и проекта межевания территории осуществить благоустройство территории нежилкой застройки площадью 3,0 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0237002:105 по улице Набережной города Оренбурга Оренбургской области согласно перечню видов работ по благоустройству территории, который будет предусмотрен договором о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

2. Осуществить за счет собственных и (или) привлеченных средств мероприятия по восстановлению (воссозданию) Собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер, 1746-1750 годы, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, д. 29, в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

3. После окончания работ по восстановлению (воссозданию), в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия, путем реставрации Собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер, 1746-1750 годы, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, д. 29, получить разрешение на ввод в эксплуатацию, обеспечить регистрацию, постановку на кадастровый учет воссозданного Собора.

4. Передать в собственность Оренбургской области безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами после получения разрешения на ввод в эксплуатацию восстановленного (воссозданного) в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия, Собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер, 1746-1750 годы, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, д. 29.