

**Проект изменений, вносимых в правила землепользования и застройки
муниципального образования город Оренбург Оренбургской области**

Изменения, вносимые в правила землепользования и застройки
муниципального образования город Оренбург Оренбургской области,
утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-
градостроительного развития Оренбургской области от 28.03.2025 № 36/47-од

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
кодovým 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 населённых пунктах	500
		количество требуемых мест на 1000 человек	72	в условиях стесненных городской застройки и	800



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 78f4d2810984ed0e3e2552a68831d1f9
Владелец: Цепков Виталий Валерьевич
Действителен с 09.12.2024 до 04.03.2026

				труднодоступной местности	1000
				в сельских населенных пунктах	
		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	Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. Максимальный процент
----	------------------------------	-----	---	---

			размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	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.
--	--	--	---	--

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.
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,	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.

			производство и использование племенной продукции (материала)	Минимальный отступ от красной линии – не подлежит установлению.
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 «Таблитце» 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 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.1 к настоящим изменениям.

9.2. Исключить земельный участок с кадастровым номером 56:44:0202007:9934 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.2 к настоящим изменениям.

9.3. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0109001:9567, 56:44:0109001:9568 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.3 к настоящим изменениям.

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 настоящим изменениям.

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 настоящим изменениям.

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 настоящим изменениям.

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 в соответствии с приложением № 1.7 к настоящим изменениям.

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 настоящим изменениям.

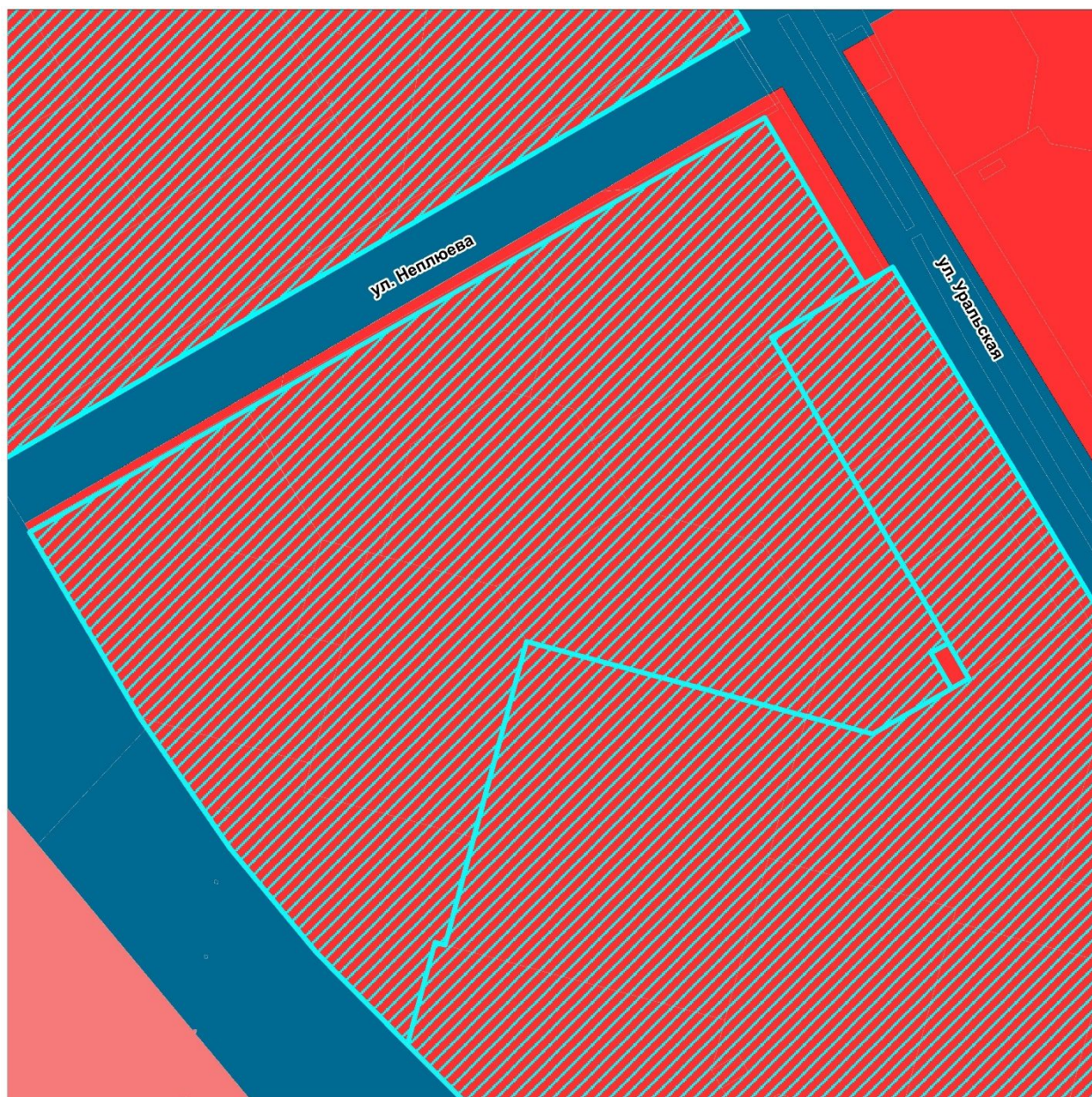
11. В Приложении № 5 к правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области «Карта градостроительного зонирования в части границ территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территорий» следующие изменения:

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 к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.9 к настоящим изменениям.

11.2. Исключить земельный участок с кадастровым номером 56:44:0202007:9934 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.10 к настоящим изменениям.

11.3. Исключить земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0109001:9567, 56:44:0109001:9568 из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.11 к настоящим изменениям.

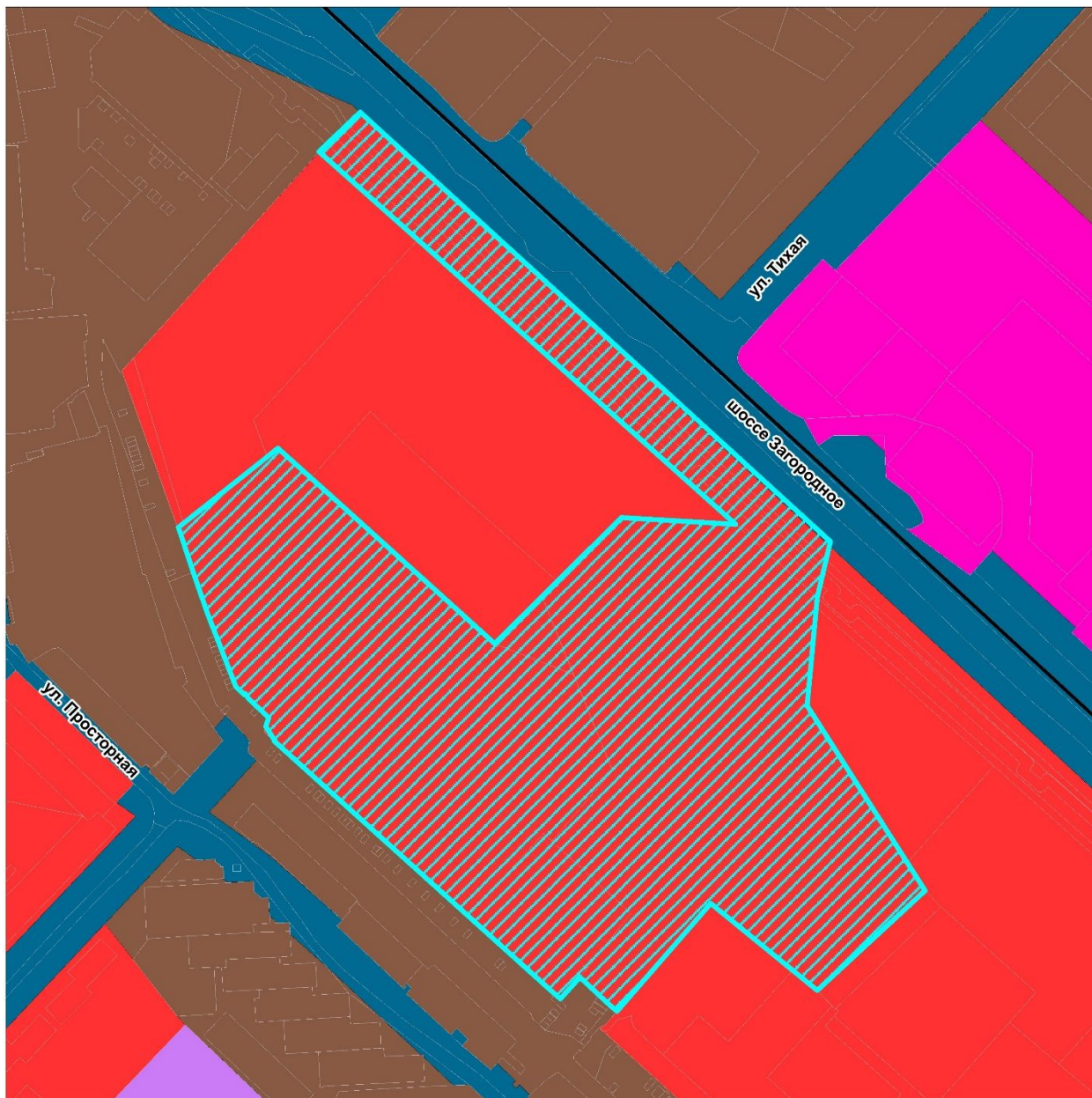
Приложение 1.1
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



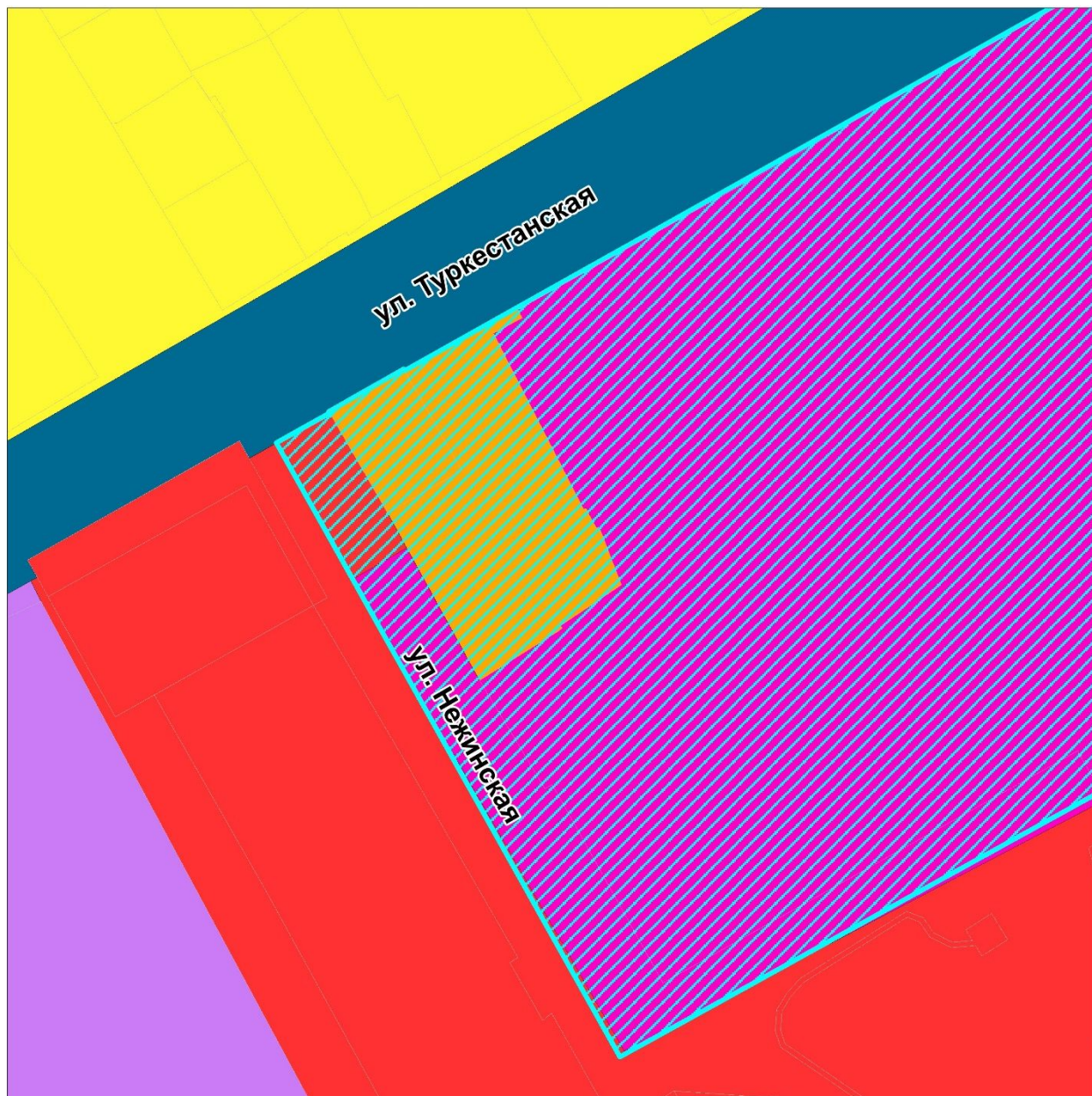
Приложение 1.2
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



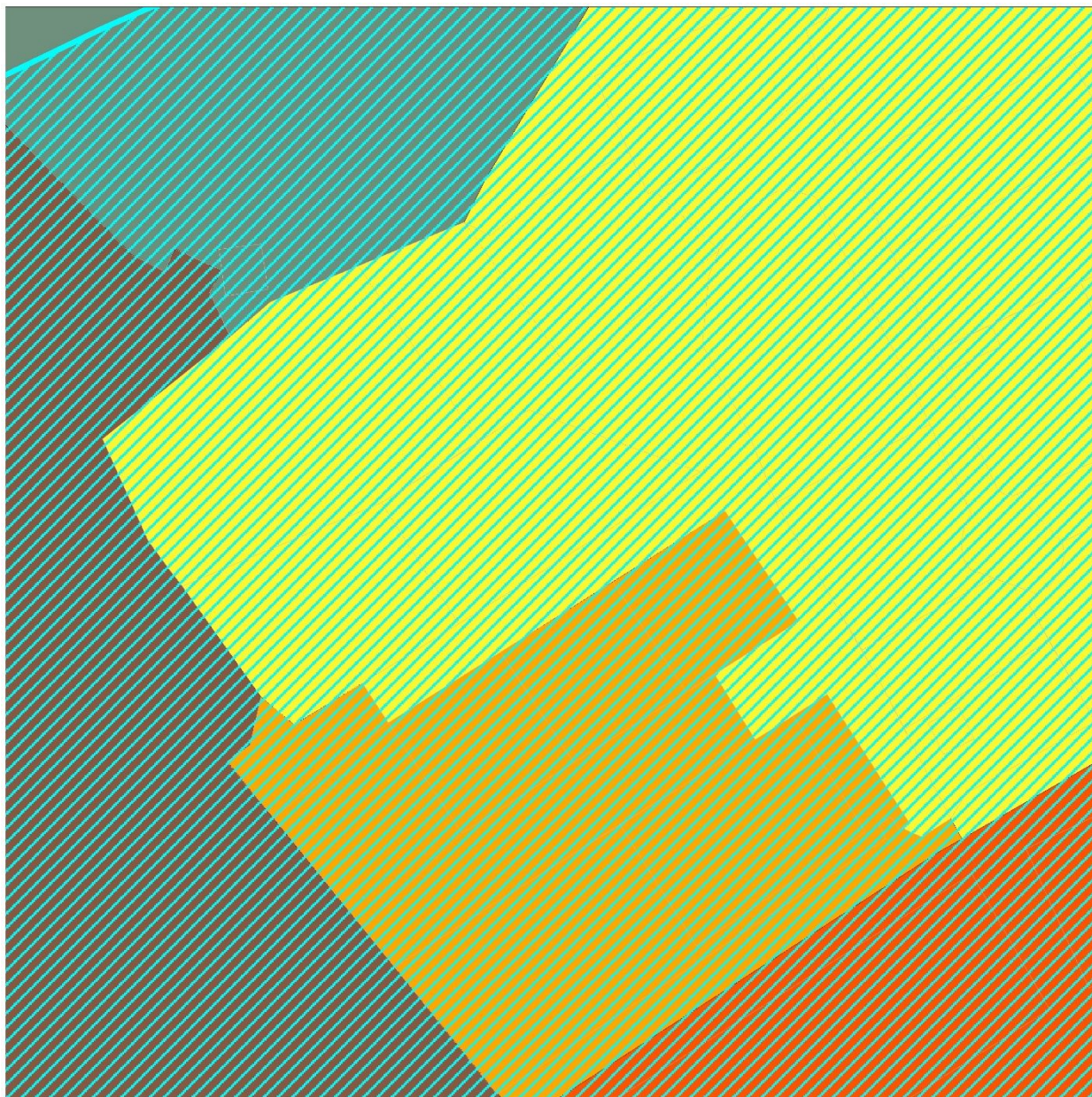
Приложение 1.3
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



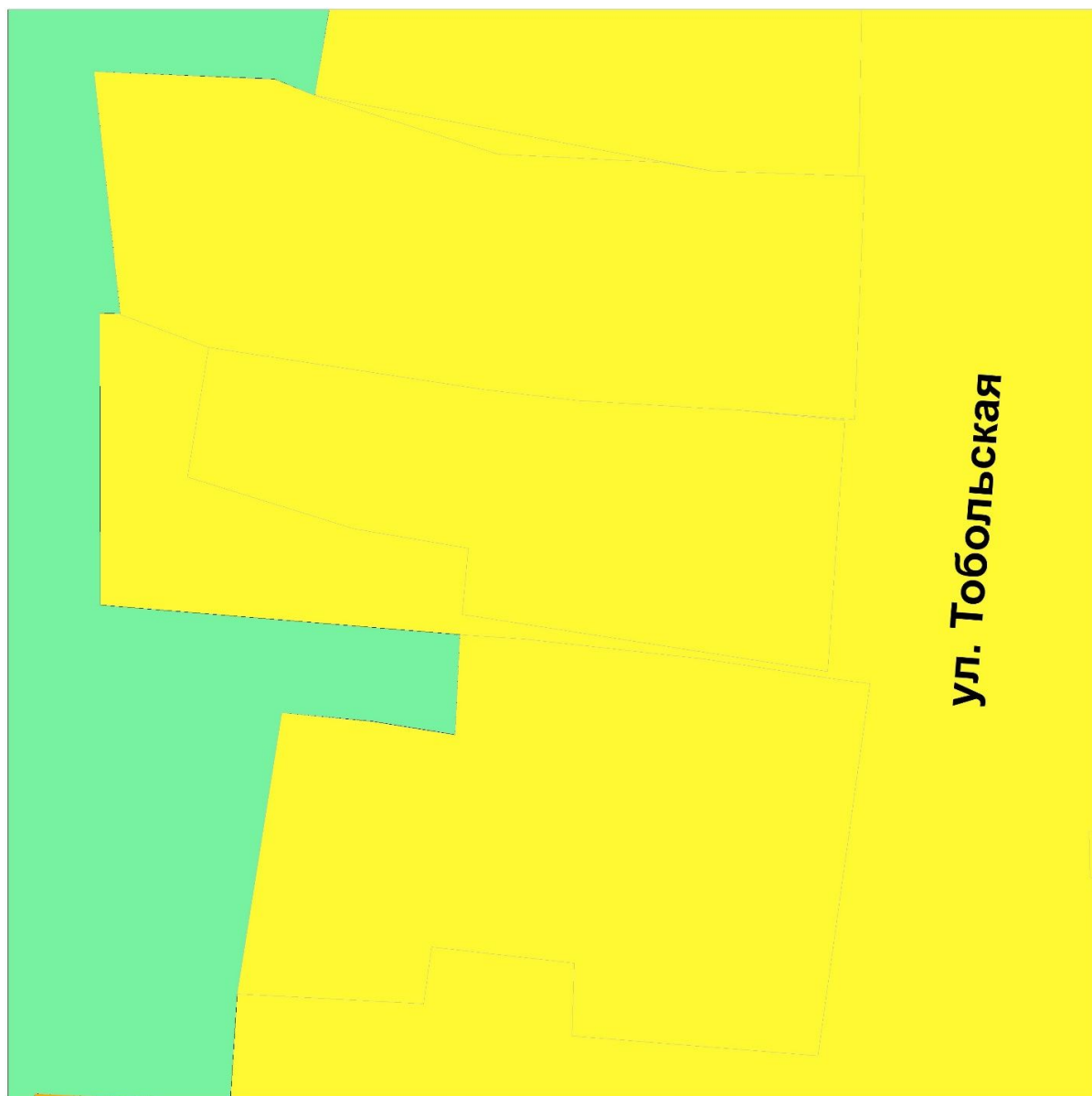
Приложение 1.4
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



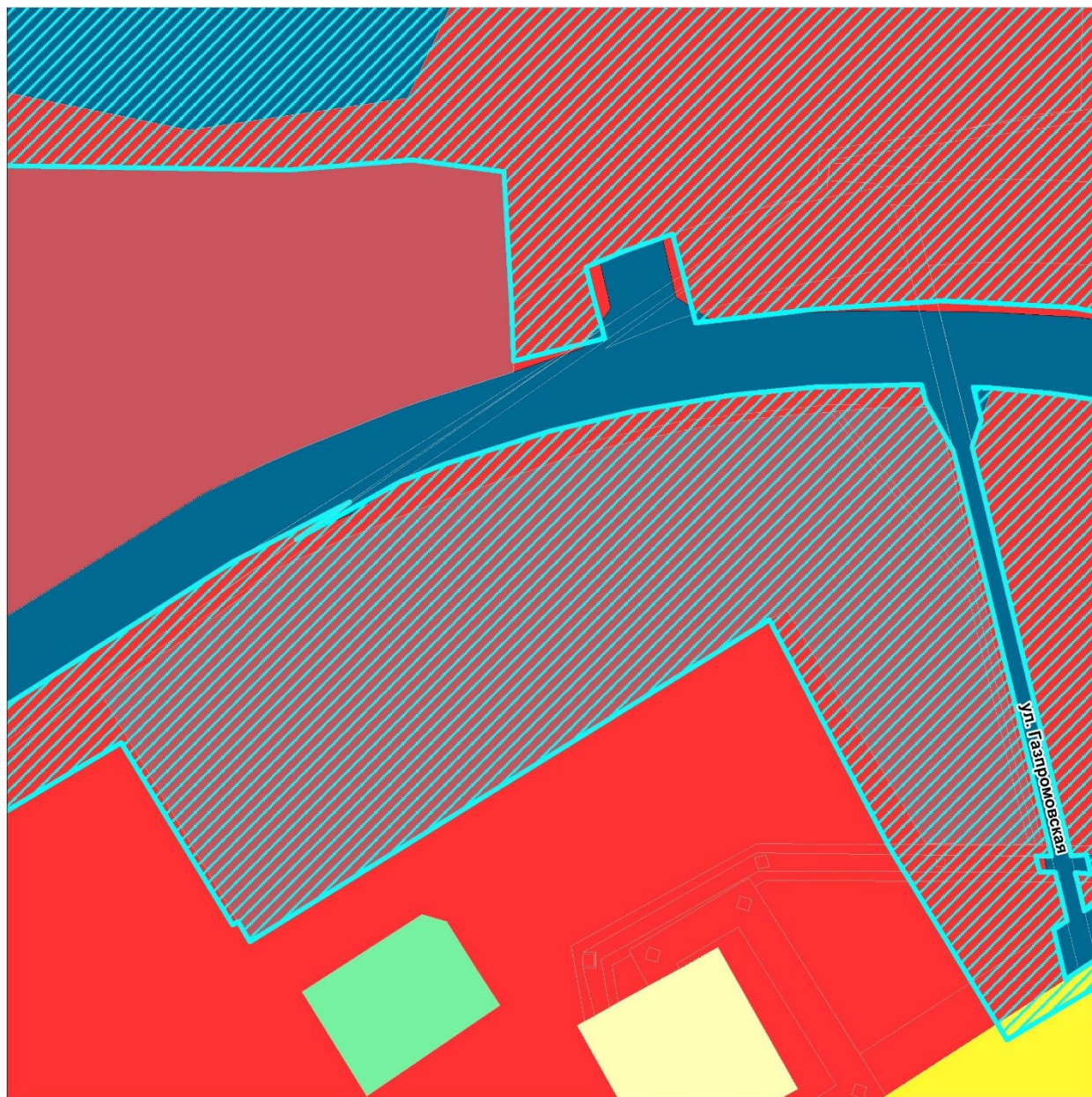
Приложение 1.5
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



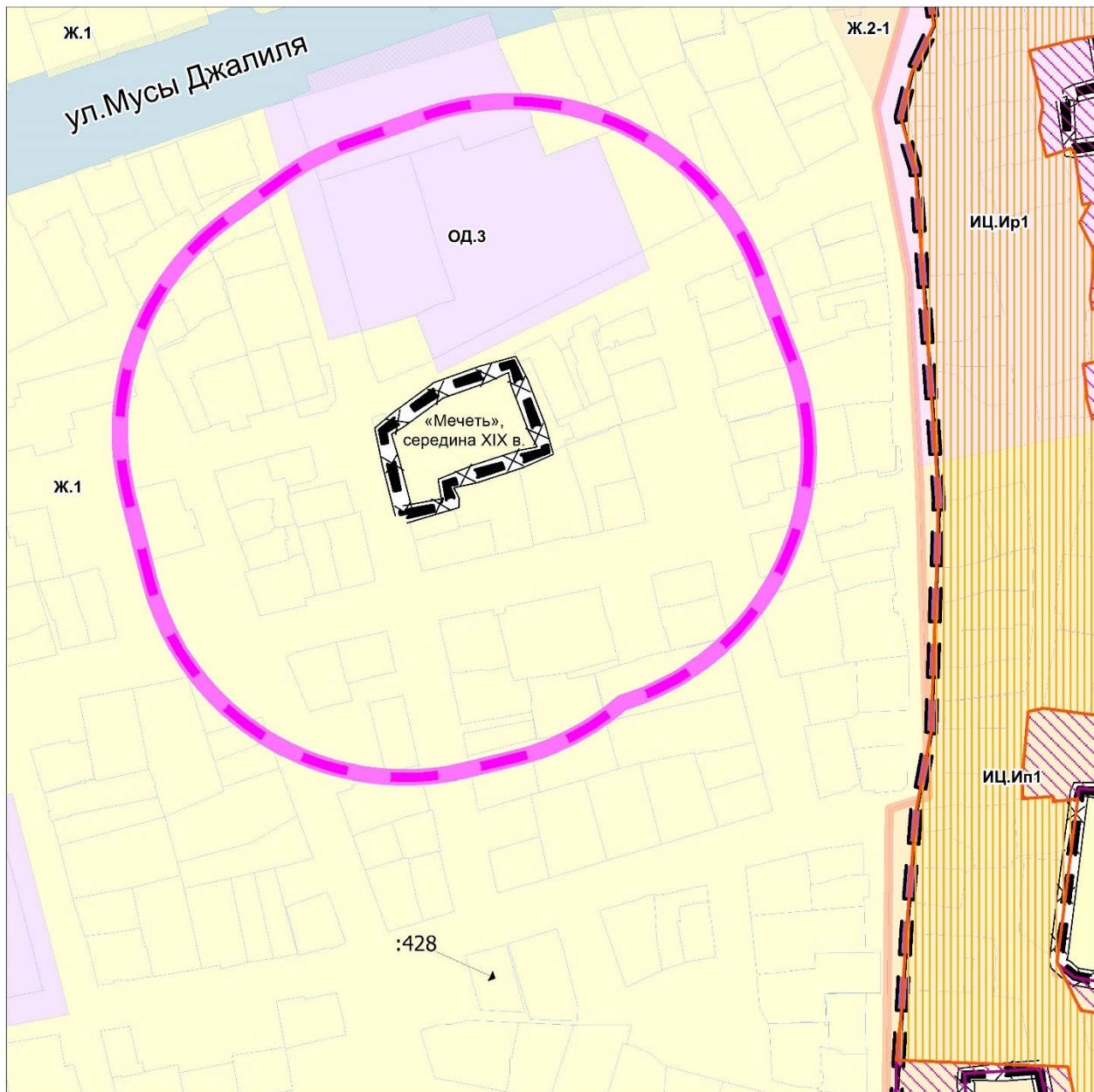
Приложение 1.6
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



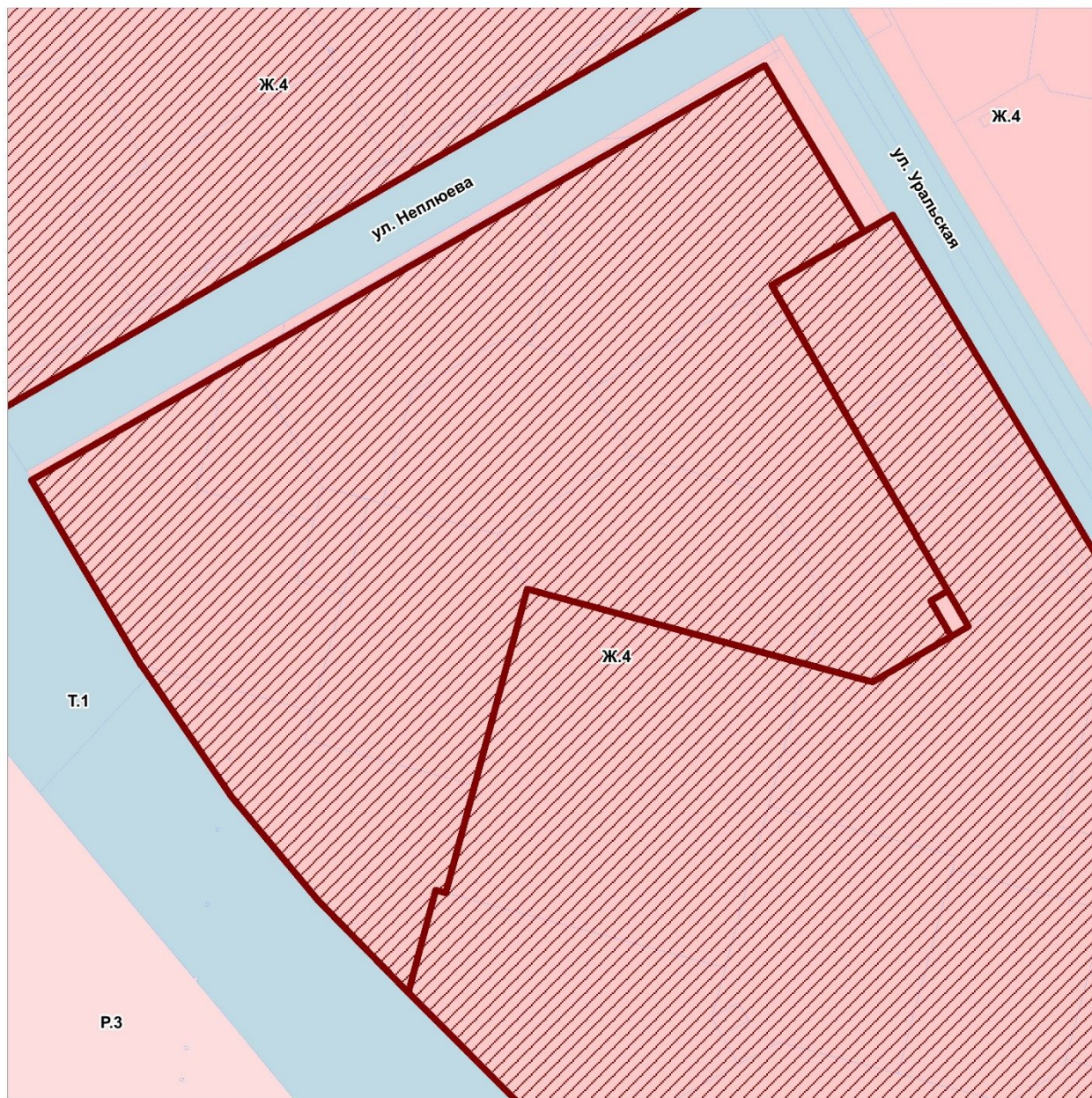
Приложение 1.7
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



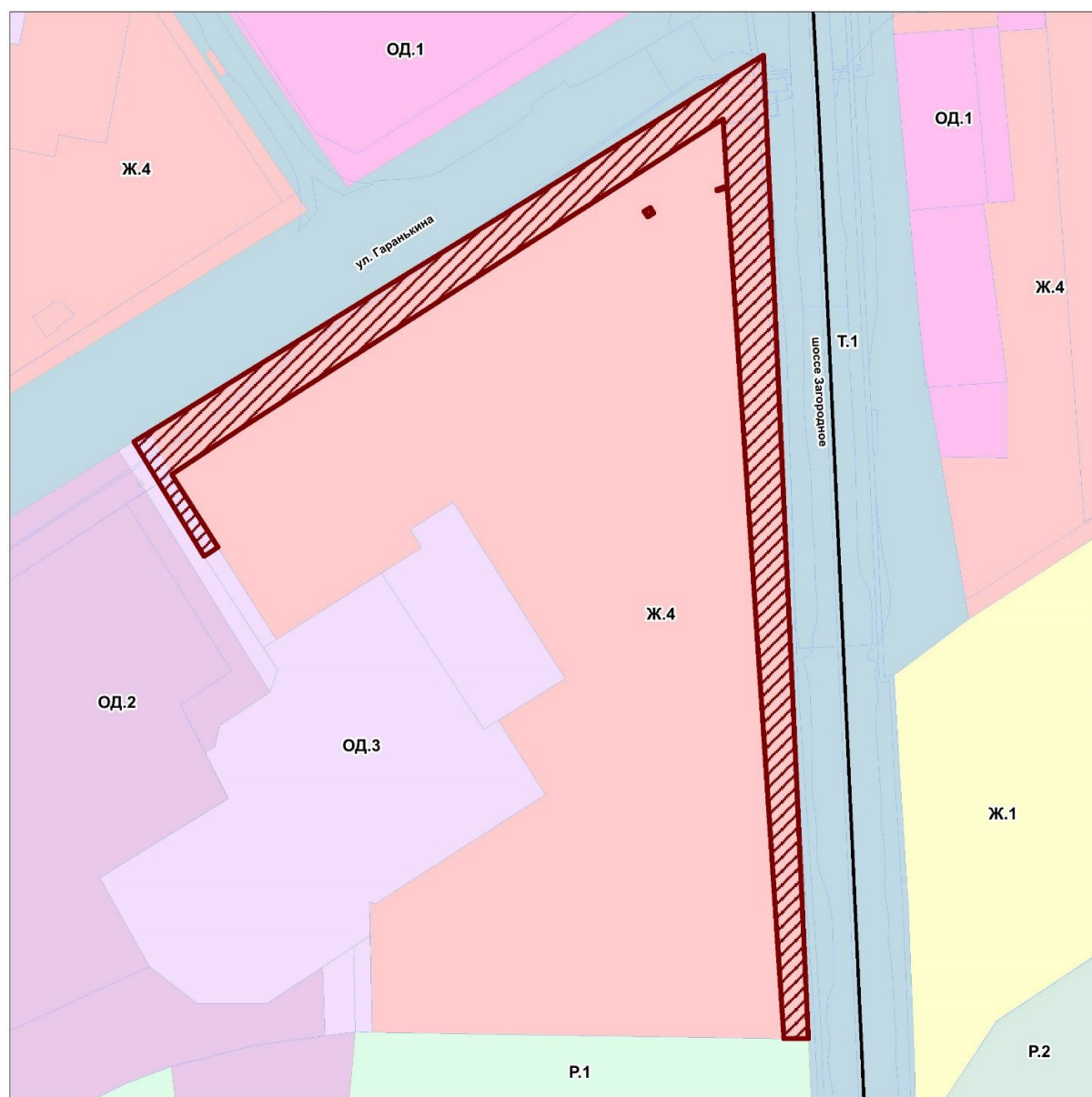
Приложение 1.8
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



Приложение 1.9
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



Приложение 1.10
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____



Приложение 1.11
к приказу министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от _____ 2025 г. № _____

