



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

П Р И К А З

10.03.2026 № 36/35-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 06.10.2025 № 36/126-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области», протокола и заключения 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 16.02.2026, 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 архитектуры обеспечить размещение данных в государственных информационных системах 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.orb.ru).

Министр



М.В. Стручкова

Приложение
к приказу министерства архитектуры и
пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03.2026 г. № 36/35-г

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 Таблицу 46, предусматривающую вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны объектов торговли (ОД.4), добавить строку следующего содержания:

8.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
----	--	-------	--	---

2. Пункт 4.2. статьи 42 изложить в следующей редакции:

«4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 41.1

№ 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.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

3. Дополнить статьей 40.1. следующего содержания:

«Статья 40.1. Ограничения, связанные с жилой застройкой

1. На территории муниципального образования «город Оренбург» реализация видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), в части строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения, допускается в случае:

1) строительства объектов капитального строительства жилого назначения, осуществляемого в рамках реализации договоров о комплексном развитии территории, комплексном освоении территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

2) строительства объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии с проектными решениями, рассмотренными на архитектурно-градостроительном совете при Губернаторе Оренбургской области, при наличии обеспеченности испрашиваемой территории (земельного участка) объектами местного значения в сфере образования, либо при наличии источников финансирования ее (его) обеспечения, в том числе внебюджетных источников;

3) строительства объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджета;

4) реконструкции существующих объектов капитального строительства жилого назначения в существующих параметрах.».

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

4.1. Территориальные зоны «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» и «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «П.1» – «Производственная и коммунально-складская зона» в отношении отдельных частей земельного участка с кадастровым номером 56:44:0124001:13724 в соответствии с приложением № 1.1 к настоящему Приложению.

4.2. Территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» изменить на территориальную зону «П.1» – «Производственная и коммунально-складская зона» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0333006:84, 56:44:0333006:85, 56:44:0333006:87, части многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:35403 и смежных земельных участков, не поставленных на кадастровый учет, в соответствии с приложением № 1.2 к настоящему Приложению.

4.3. Территориальную зону «Ж.4» – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)» 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, ограниченной ул. Уральской, ул. Красной, ул. Кима и земельным участком с кадастровым номером 56:44:0000000:36463, а также исключить указанную территорию из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.3 к настоящему Приложению.

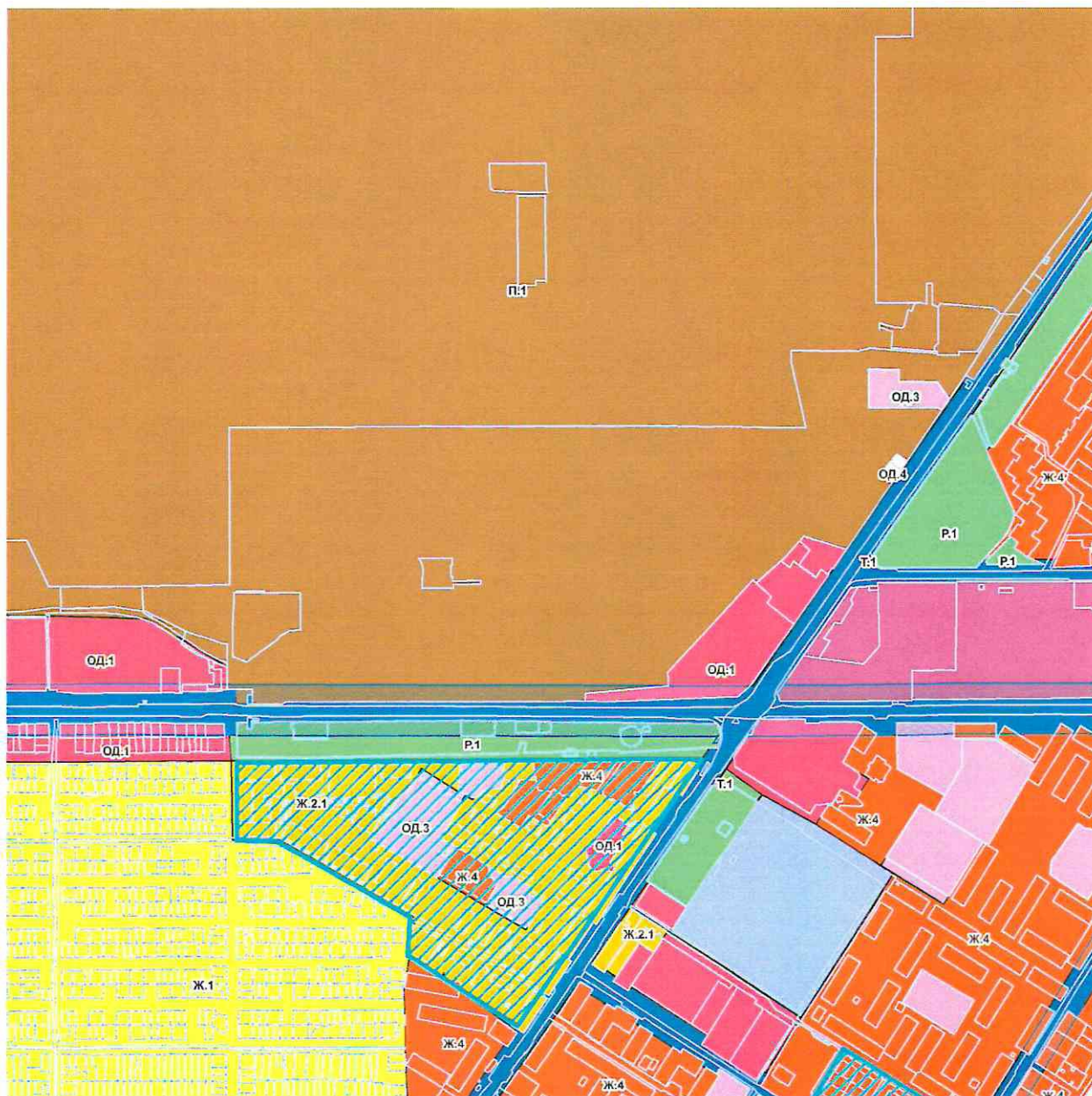
4.4. Территориальную зону «Р.2» – «Городские леса» изменить на территориальную зону «ОД.1» – «Многофункциональная общественно-деловая зона» в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0124001:12478 в соответствии с приложением № 1.4 к настоящему Приложению.

4.5. 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 102 (+/- 10) кв. м со стороны ул. Невельская в районе дома, расположенного по адресу: г Оренбург, ул. Комсомольская/ул. Невельская, д. 173/57, в соответствии с приложением № 1.5 к настоящему Приложению.

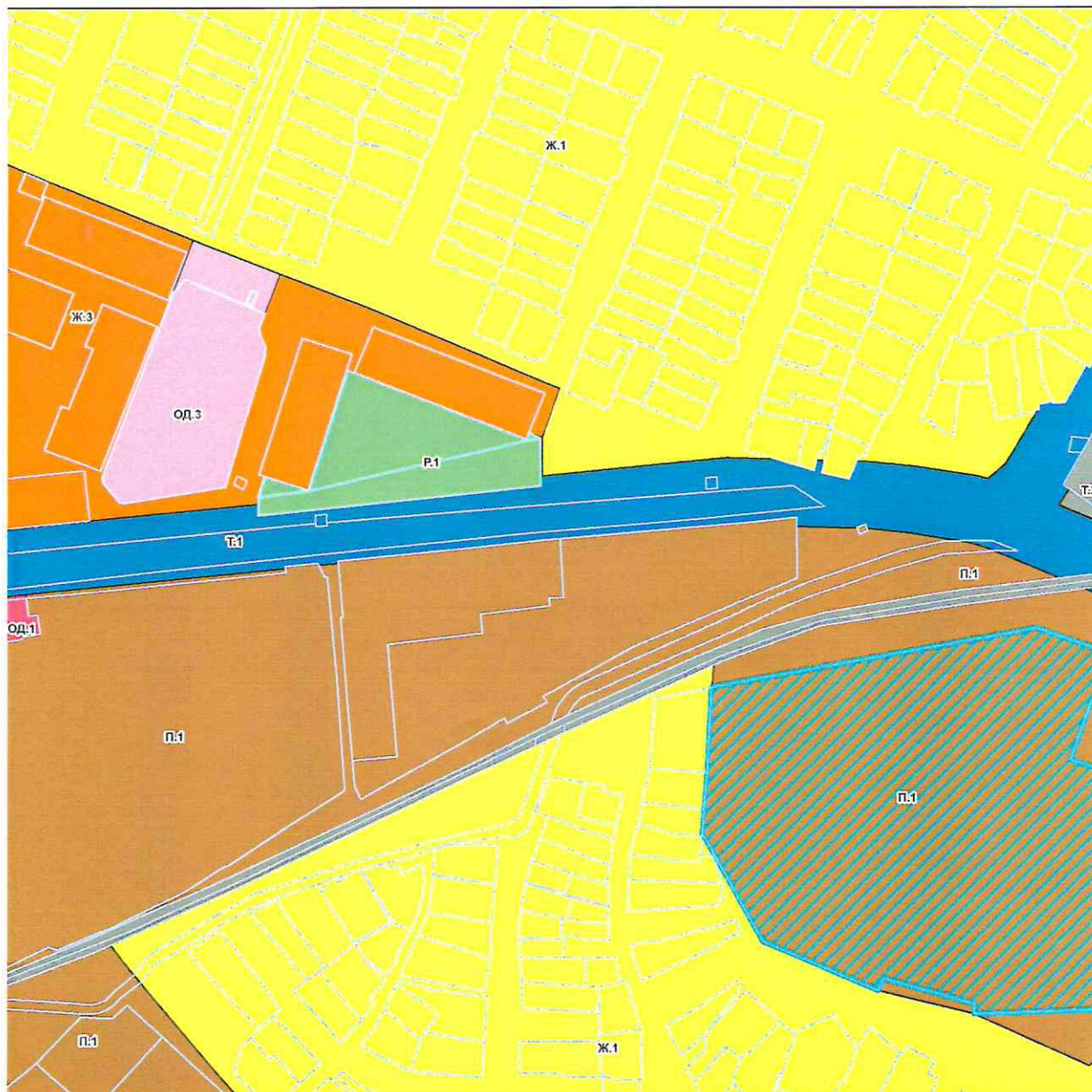
4.6. Территориальную зону «Т.1» – «Зона автомобильного транспорта» изменить на территориальную зону «Ж.1» – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1 – 3 этажа) и блокированной застройки (1 – 3 этажа) (в границах г. Оренбург)» в отношении территории, находящейся в государственной неразграниченной собственности, площадью 201 (+/- 10) кв. м со стороны ул. Пролетарская в районе дома, расположенного по адресу: г Оренбург, ул. Пролетарская, д. 67, в соответствии с приложением № 1.6 к настоящему Приложению.

5. 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» исключить территорию, ограниченную ул. Уральской, ул. Красной, ул. Кима и земельным участком с кадастровым номером 56:44:0000000:36463, из территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с приложением № 1.7 к настоящему Приложению.

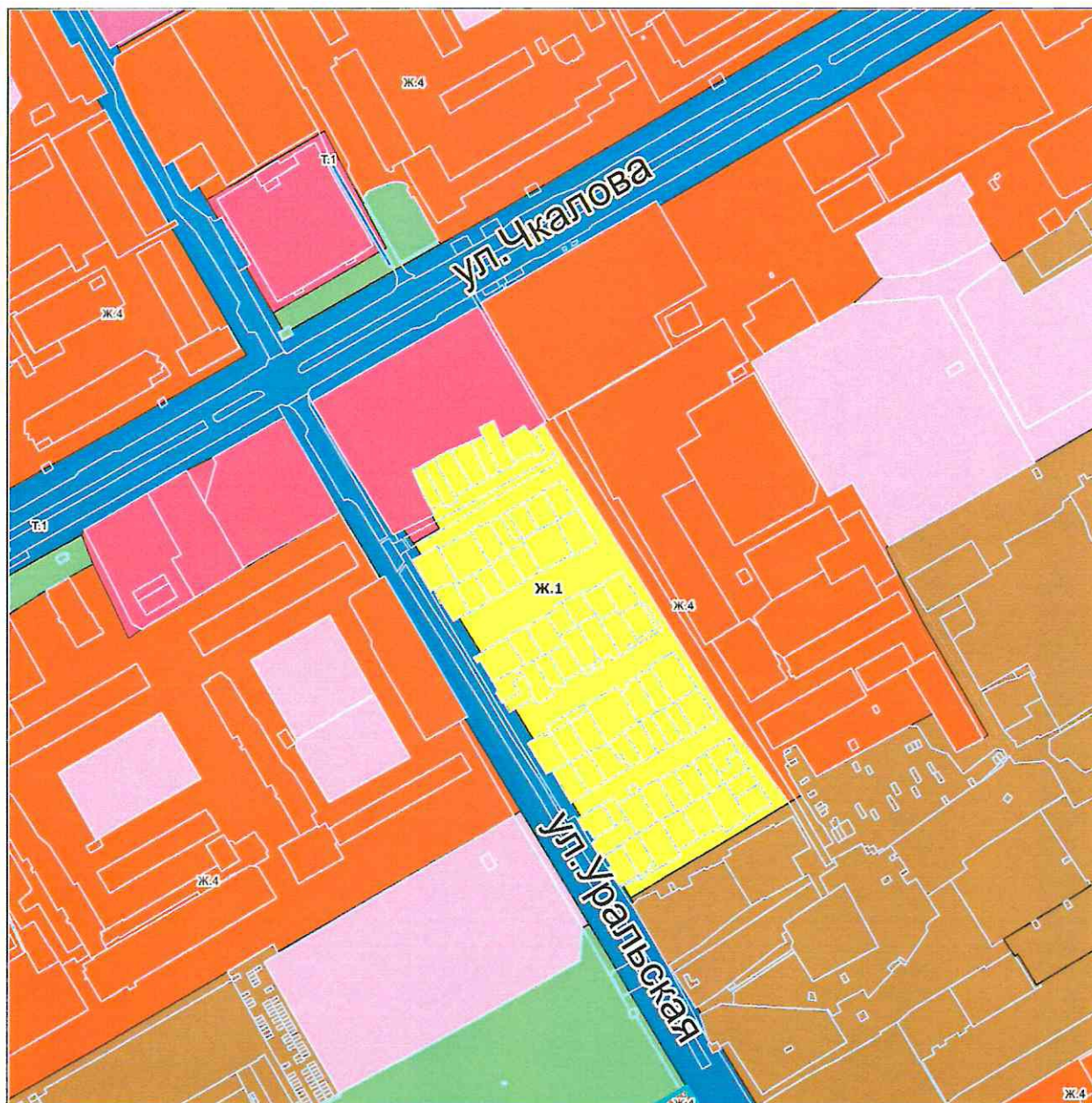
Приложение № 1.1 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03. 2026 г. № 36/35-07



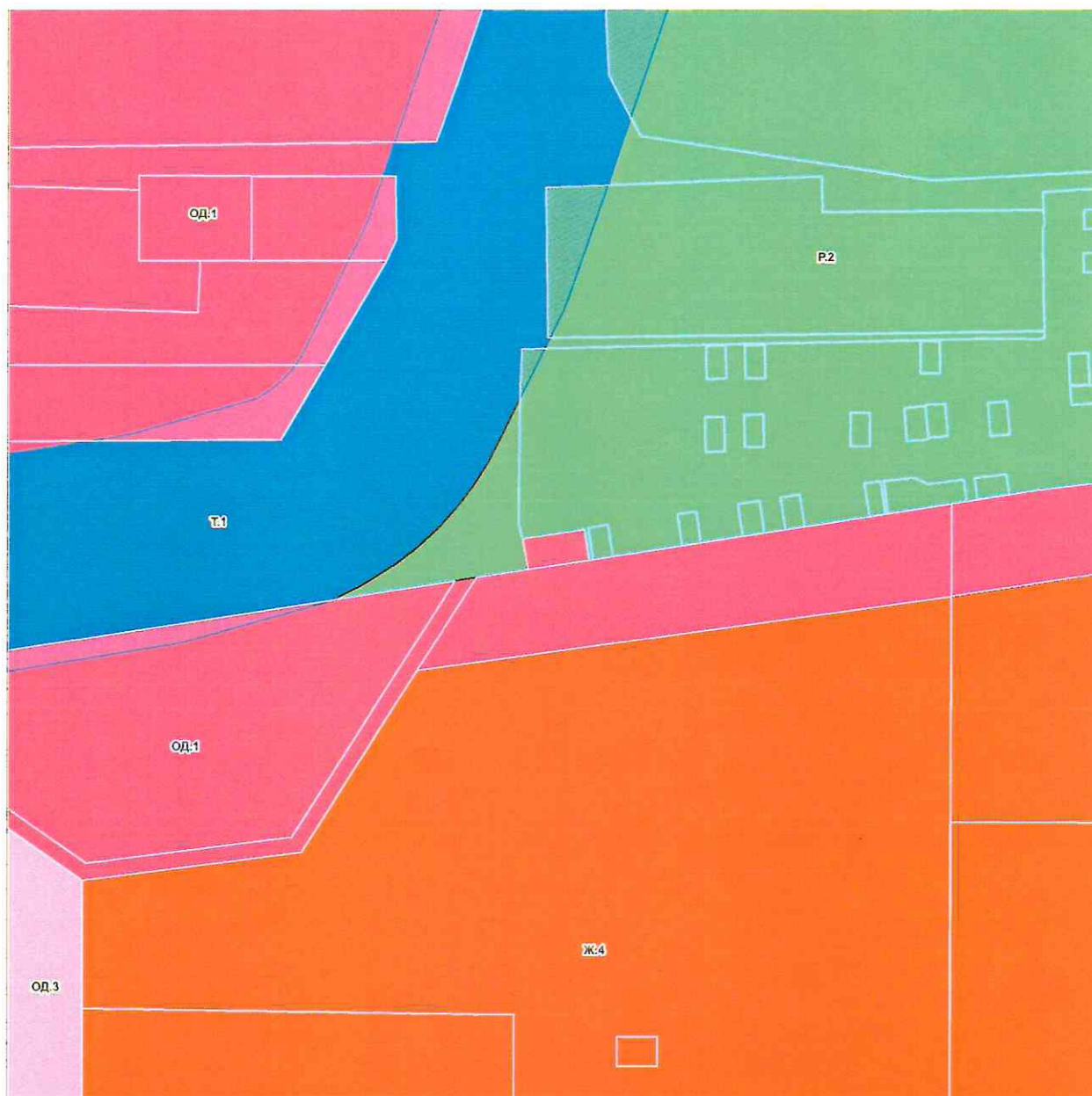
Приложение № 1.2 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03 2026 г. № 36/35-04



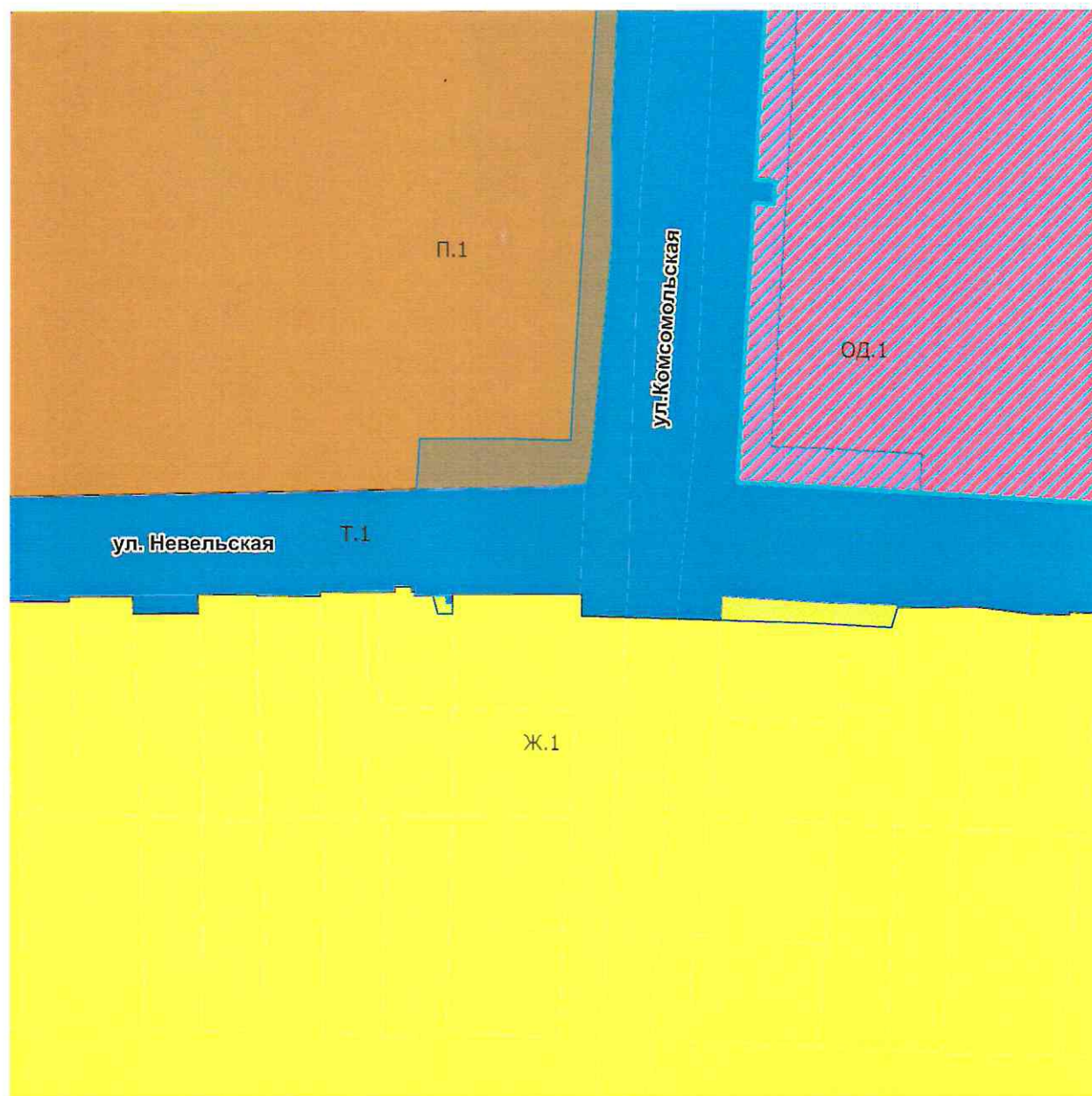
Приложение № 1.3 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03. 2026 г. № 36/35-04



Приложение № 1.4 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03 2026 г. № 36/35-04



Приложение № 1.5 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03 2026 г. № 36/35-09



Приложение № 1.6 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03 2026 г. № 36/35-04



Приложение № 1.7 к приложению
приказа министерства архитектуры
и пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.03 2026 г. № 36/35-07

