



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10.03.2026

г. Оренбург

№ 8-р

О принятии решения о комплексном развитии 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

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 нежилкой 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

нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению № 1 к настоящему распоряжению.

3. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в том числе объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно Приложению № 2 к настоящему распоряжению.

4. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению № 3 к настоящему распоряжению.

5. Определить расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению № 4 к настоящему распоряжению.

6. Установить перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению № 5 к настоящему распоряжению.

7. Установить обязательства лица, обеспечивающего реализацию решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, по строительству объектов капитального строительства кроме жилой застройки, согласно Приложению № 6 к настоящему распоряжению.

8. Предельный срок реализации настоящего решения о комплексном развитии территории нежилой застройки составляет 53 месяца с даты заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения.

9. В целях реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, определить срок внесения изменений в генеральный план муниципального образования город Оренбург Оренбургской области, правила землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург Оренбургской области не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

10. Реализация решения осуществляется путем заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех

правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, либо по результатам торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилой 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 нежилой 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 нежилой 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 нежилой 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 нежилой 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 |
|-------|--|

Перечень координат характерных точек границ территории

| Номер точки | Координаты, м | |
|-------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 426904.73 | 2305314.52 |
| 2 | 426899.45 | 2305318.37 |
| 3 | 426926.86 | 2305331.17 |
| 4 | 426927.16 | 2305330.65 |
| 5 | 426940.19 | 2305336.64 |
| 6 | 426941.10 | 2305337.06 |
| 7 | 426941.68 | 2305337.33 |
| 8 | 426940.25 | 2305340.25 |
| 9 | 426952.28 | 2305346.07 |
| 10 | 426949.52 | 2305351.71 |
| 11 | 426956.67 | 2305355.82 |
| 12 | 426960.56 | 2305357.76 |
| 13 | 426962.25 | 2305357.15 |
| 14 | 426965.95 | 2305357.09 |
| 15 | 426966.10 | 2305357.56 |
| 16 | 426966.52 | 2305358.87 |
| 17 | 426969.79 | 2305358.38 |
| 18 | 426987.68 | 2305353.85 |
| 19 | 427014.92 | 2305370.50 |
| 20 | 427004.70 | 2305397.49 |
| 21 | 426994.86 | 2305421.93 |
| 22 | 426992.43 | 2305422.86 |
| 23 | 426985.44 | 2305426.55 |
| 24 | 426951.65 | 2305440.79 |
| 25 | 426875.84 | 2305429.47 |
| 26 | 426866.55 | 2305433.08 |
| 27 | 426857.65 | 2305437.89 |
| 28 | 426854.52 | 2305439.18 |
| 29 | 426848.36 | 2305441.70 |
| 30 | 426823.36 | 2305449.93 |
| 31 | 426821.03 | 2305451.42 |
| 32 | 426815.78 | 2305440.89 |
| 33 | 426811.34 | 2305431.65 |
| 34 | 426794.49 | 2305400.05 |
| 35 | 426801.93 | 2305392.25 |
| 36 | 426789.63 | 2305381.13 |
| 37 | 426787.59 | 2305367.82 |
| 38 | 426738.08 | 2305383.28 |
| 39 | 426714.58 | 2305347.08 |
| 40 | 426707.11 | 2305349.15 |
| 41 | 426701.71 | 2305336.32 |
| 42 | 426700.14 | 2305336.87 |
| 43 | 426696.83 | 2305328.47 |
| 44 | 426703.83 | 2305325.07 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 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.

Приложение № 2
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2016 № 8-р

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилкой застройки, подлежащей комплексному развитию.

| № | Кадастровый номер | Адрес | Площадь (кв.м.) | Наименование объекта | Год постройки | Планируемые мероприятия |
|-----|-------------------|---|-----------------|---|---------------|----------------------------|
| 1. | 56:44:0237002:420 | Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбург г, от врезки в тепловую сеть котельная «Набережная» до теплотрассы ввода в здание Музея истории г. Оренбурга | - | Сооружение: сеть теплоснабжения | 1970 | Реконструкция |
| 2. | 56:44:0237002:200 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 17,4 | Здание: здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 1990 | Снос |
| 3. | 56:44:0237002:186 | Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, д. 29 | 15,9 | Здание: здание КПП | 1990 | Снос |
| 4. | 56:44:0237002:201 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 41,3 | Здание: склад | 1967 | Реконструкция |
| 5. | 56:44:0237002:145 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 59,7 | Здание: здание – насосная станция 1 подъема | 1967 | Реконструкция |
| 6. | 56:44:0237002:147 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 17,8 | Сооружение: сооружение – приемный колодец | 1905 | Снос |
| 7. | 56:44:0237002:140 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 690,9 | Здание: здание – Главная насосная станция, Здание котельной, Электрощитовая | 1867 | Работы по сохранению (ОКН) |
| 8. | 56:44:0237002:153 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 60,7 | Здание: здание трансформаторной подстанции | 1978 | Снос |
| 9. | 56:44:0237002:150 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 49,1 | Здание: здание трансформаторной подстанции | 1978 | Снос |
| 10. | 56:44:0237002:156 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 464,3 | Здание: здание – гараж на 3 автомашины, склад материальный, тамбур | 1973 | Снос |
| 11. | 56:44:0237002:151 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 319,1 | Здание: здание бытовки гаража, гараж на 7 автомашин | 1979 | Снос |
| 12. | 56:44:0237002:152 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Набережная, № 29 | 247,9 | Здание: здание – Склад, Бытовка, Кузница, Сварочный цех | 1963 | Снос |
| 13. | 56:44:0237002:155 | Оренбургская область, г.Оренбург, ул. | 630,1 | Здание: здание – токарный участок, | 1963 | Снос |

| | | | | | | |
|-----|---------------------|---|--------|--|------|---|
| | | 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 |

| | | | | | | |
|-----|---------------------|--|---|--|------|--|
| | | <p>Советская по ул. Советская до канализации по ул. Максима Горького; от ж.д. ул. Советская№1 до канализации; от ж.д. ул. Советская№5 до канализации; вдоль ж.д. ул. Советская№8 до канализации; вдоль ж.д. ул. Советская№10 до канализации; вдоль ул. Максима Горького№43 до канализации; от ул. 8 Марта по ул. Максима Горького; от ж.д. пер. Дмитриевский№2 по пер. дмитриевский до канализации; от ГНС в районе ул. Набережная№29/2 вдоль пер. Южный до канализации; от х.к. в районе пер. Южный№4 до пер. Архивный по пер. Архивный до канализации по пер. Южный; вдоль ж.д. ул. 8 Марта№1а по пер. Алексеевский до канализации по пер. Южный; от ж.д. пер. Южный№12 до канализации; от ж.д. ул. Максима Горького 47 до канализации; от ул. 8 Марта по ул. Максима Горького до канализации в районе ж.д. ул. Максима Горького№49; вдоль ж.д. ул. Максима Горького№53 до канализации; от ж.д. ул. Максима Горького№51 до канализации</p> | | | | |
| 25. | 56:44:0000000:37200 | <p>Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, от ГНС в районе ул. Набережная№29/2 вдоль пер. Дмитриевский до ул. Максима Горького.; ввод в ж.д. ул. Максима Горького№47; по ул. Максима Горького до ж.д. ул. Максима Горького№45(ОргМУ); ввод в ул. Максима Горького№43(ОргМУ) , 45(ОргМУ); от ввода от ул. Набережная по ул. Советская; от водовода по ул. Советская ввод в ж.д. ул. Советская№8; от водовода по ул. Советскаяввод в ж.д. ул. Советская№10; от ул. 8 Марта по ул. Максима</p> | - | <p>Сооружение: Водопроводная сеть №30 ул. Максима Горького, ул. 8 Марта, ул. Советская, ул. Набережная</p> | 1960 | <p>Реконструкция сети в пределах границ территории комплексного развития</p> |

| | | | | | | |
|-----|---------------------|---|---|------------|------|---|
| | | 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).

Приложение № 3
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2016 № 8-р

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства**

| п/п № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования |
|----------|--|--|---|
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- | 2.1.1 |

| | | | |
|---|-------------------------------|--|-------|
| | | 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 |

| | | | |
|----|--|--|-------|
| | | которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | |
| 6 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 |
| 7 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 3.2 |
| 8 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 9 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | 3.4 |
| 10 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| 11 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |

| | | | |
|----|-------------------------------------|---|-------|
| 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 |

| | | | |
|----|--|---|-------|
| | | автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | |
| 19 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| 20 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 21 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| 22 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |

| | | | |
|----|---|---|------|
| 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 |

Приложение № 4
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2016 № 8-р

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории нежилкой застройки, подлежащей комплексному развитию.

| Социальная инфраструктура | | | | | |
|---------------------------|--|--|----------|---|----------|
| N п/п | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности | | Максимально допустимый уровень территориальной доступности | |
| | | Вид показателя, ед. измерения | Величина | Вид показателя, ед. измерения | Величина |
| 1. | Дошкольные образовательные организации | количество мест на 100 детей в возрасте от 2 месяцев до 7 лет | 100 | Радиус доступности, м: в городских населенных пунктах | 500 |
| | | количество требуемых мест на 1000 человек | 72 | В условиях стесненных городской застройки и труднодоступной местности; | 800 |
| | | | | В сельских населенных пунктах | 1000 |
| | | 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. | Общеобразовательные организации начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования | количество мест на 100 детей в возрасте: от 7 до 16 лет (1 - 9 классы); | 100 | пешеходная доступность в зонах, мин.: - индивидуальной и блокированной застройки; - многоквартирной застройки | 20 |
| | | от 16 до 17 лет (10 - 11 классы) при обучении в одну смену | 75 | | 15 |
| | | количество мест на 1000 | 127 | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----|---------------------|--|----------------------|--------------------------------|----|
| | | 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: - в жилой зоне - в общественном центре - в зонах массового отдыха и спорта | расстояние между остановочными пунктами на линии общественного пассажирского транспорта, м | 400 - 600 | расстояние от жилого здания, м | | 500, для индивидуальной застройки допускается 800 | |
| | | | | от объектов массового посещения, м | | 300 | |
| | | | | 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 |

| | | | | | | |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 4 и более | 148,0 | 147,0 | 146,0 | 145,0 | 144,0 |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|

| Коммунальная инфраструктура | | | | | | |
|---|---|--|-------------|--|----------|--|
| водоснабжение | | | | | | |
| N п/п | Наименование объекта (наименование ресурса) <1> | Минимально допустимый уровень обеспеченности | | Максимально допустимый уровень территориальной доступности | | |
| | | Единица измерения | Величина | Единица измерения | Величина | |
| 1. | Водоснабжение, зона застройки многоквартирными (мало-, средне- и многоэтажными) жилыми домами с местными водонагревателями | л/сут. на 1 жителя | 190/210 <2> | Не нормируется | | |
| 2. | Водоснабжение, зона застройки многоквартирными (мало-, средне- и многоэтажными) жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением | л/сут. на 1 жителя | 220/250 <2> | | | |
| 3. | Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями | л/сут. на 1 жителя | 190/210 <2> | | | |
| 4. | Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением | л/сут. на 1 жителя | 220/250 <2> | | | |
| <p><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;</p> <p><2> указанные нормы следует применять с учетом требований табл. 1 СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84*</p> | | | | | | |
| водоотведение | | | | | | |
| N п/п | Наименование объекта (наименование ресурса) <1> | Минимально допустимый уровень обеспеченности | | Максимально допустимый уровень территориальной доступности | | |
| | | Единица измерения | Величина | Единица измерения | Величина | |
| 1. | Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами | % от водопотребления | 100 | Не нормируется | | |
| 2. | Бытовая канализация, зона застройки | % от водопотребления | 100 | | | |

| | 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 № 5
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2026 № 8-р

Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории нежилкой застройки, подлежащей комплексному развитию.

1. Здание: здание – Главная насосная станция, Здание котельной, Электрощитовая, назначение: нежилое, площадь 690,9 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год завершения строительства: 1867, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, № 29, кадастровый номер 56:44:0237002:140.
2. Здание: здание – отстойник, назначение: нежилое, площадь 42,4 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства: 1926, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, № 29, кадастровый номер 56:44:0237002:142 (Литер В50).
3. Здание: здание – склад коагулянта, здание реогентного хозяйства, отстойник фильтровальной станции, назначение: нежилое, площадь 446,5 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год завершения строительства: 1926, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, № 29, кадастровый номер 56:44:0237002:141 (Литер В12).
4. Здание: здание – насосно-фильтровальная станция, пристрой бытового помещения, напорный фильтр, здание компрессорной, скорый фильтр, назначение: нежилое, площадь 1507,1 кв.м, количество этажей: 4, в том числе подземных 1, год завершения строительства: 1926, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, № 29, кадастровый номер 56:44:0237002:149 (Литер В).
5. Объект культурного наследия регионального значения: «Фундаменты собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер», годы строительства: 1746-1750 годы, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0237002:105, 56:44:0237002:5.
6. Объект культурного наследия регионального значения: «Достопримечательное место. Фрагмент Оренбургской крепости. Преображенский полубастион, арх. Л. Галофеев, инж. Д. Тельной», 1743 год, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Набережная.
7. Выявленный объект археологического наследия: «Фундамент Александровских казарм».

Приложение № 6
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 10.03.2016 № 87

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

1. После утверждения проекта планировки и проекта межевания территории осуществить благоустройство 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 согласно перечню видов работ по благоустройству территории, который будет предусмотрен договором о комплексном развитии территории нежилой 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.