



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

24.04.2026

г. Оренбург

№ 24-р

Об утверждении документации по планировке 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

На основании статей 8.2, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Закона Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области», 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», постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пп «Об утверждении положения о реализации исполнительными органами 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», приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от от 10.11.2025 № 36/148-од «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», заключения о результатах публичных слушаний от 20.04.2025, опубликованного в газете «Вечерний Оренбург» от 22.04.2026 № 29:, заявления общества с ограниченной ответственностью ООО «Флагман» от 30.03.2026 (вх. от 30.03.2026 № 36-01/1618):

1. Утвердить документацию по планировке 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 составе:

1.1. «Проект планировки 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». Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории. Том 1. 270-2024-ППТ;

1.2. «Проект межевания 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». Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории. Том 2. 270-2024-ПМТ.

2. Управлению организационной работы министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области:

2.1. опубликовать настоящее распоряжение на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.orb.ru (далее – портал) и разместить на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение 5 рабочих дней со дня подписания настоящего распоряжения;

2.2. направить настоящее распоряжение в Администрацию города Оренбурга в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения для опубликования информации о принятии такого решения на Интернет-портале города Оренбурга с указанием сведений об опубликовании решения на портале.

3. Управлению подготовки градостроительной документации министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области:

3.1. обеспечить размещение настоящего распоряжения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Оренбургской области.

3.2. направить в филиал ППК «Роскадастр» по Оренбургской области утвержденную документацию по планировке территории для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

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

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель министра



В.В. Цепков

АРХИТЕК
проектная мастерская



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ 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**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная часть проекта
планировки территории**

270-2024-ППТ

Том 1

2026

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ 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**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная часть проекта
планировки территории**

270-2024-ППТ

Том 1

Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

А.Н. Стручков
Г.М. Нигматуллин

2026

Инь. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. Инв. №	


Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	270-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	270-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	270-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	270-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	270-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	270-2024-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории	
	270-2024-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	270-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	270-2024-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано		
-------------	--	--

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	

Инв.№ подл.	
-------------	--

270-2024-ППТ и ПМТ.СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Аликберова			<i>Аликберова</i>	18.02.26
Проверил	Дейлями			<i>Дейлями</i>	18.02.26
Н.контроль	Нигматуллин			<i>Нигматуллин</i>	18.02.26
ГИП	Нигматуллин			<i>Нигматуллин</i>	18.02.26
Состав проектной документации					
		Стадия	Лист	Листов	
			1	1	
		 АРХИТЕК <small>проектная мастерская</small>			

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
270-2024-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
270-2024- ППТ.С-1	Содержание	
Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
270-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	<p>1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях</p>	л. 1-4

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Аликберова		<i>[Подпись]</i>	18.02.26
Проверил		Дейлями		<i>[Подпись]</i>	18.02.26
Н.контроль		Нигматуллин		<i>[Подпись]</i>	18.02.26
ГИП		Нигматуллин		<i>[Подпись]</i>	18.02.26

270-2024-ППТ.С-1

Содержание

Стадия	Лист	Листов
	1	2


АРХИТЕК
проектная мастерская

Согласовано					
Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	<p>согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.</p>	
	<p>2) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:</p> <p>а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);</p> <p>б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)</p>	л. 5-9
270-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть, в составе	
	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:500	л.1

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.


Показатели основных параметров и плотности застройки на территории планировки и межевания территории представлены в таблице 1.

Согласовано		

Взам. Инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв.№ подл.	
-------------	--

						270-2024-ППТ и ПМТ.СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации		
Разработал	Аликберова			<i>Аликберова</i>	18.02.26			
Проверил	Дейлями			<i>Дейлями</i>	18.02.26			
Н.контроль	Нигматуллин			<i>Нигматуллин</i>	18.02.26			
ГИП	Нигматуллин			<i>Нигматуллин</i>	18.02.26			
						Стадия	Лист	Листов
							1	9
						 АРХИТЕК <small>проектная мастерская</small>		

Показатели основных параметров и плотности застройки территории

Таблица 1

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проекта планировки	кв.м./га	30 039/3,0
2	Коэффициент застройки		0,23
3	Коэффициент плотности застройки		0,53
4	Общая площадь застройки в границах проекта планировки	кв.м	7 185
5	Общая площадь всех этажей застройки в границах проекта планировки	кв.м	15 983
6	Общая площадь квартир в жилой застройке в границах проектируемой территории	кв.м	10 041
7	Численность населения проектируемой территории (обеспеченность – 40 кв.м/чел.)	чел.	252
9	Плотность населения	чел./га	84
10	Тротуары, площадки с плиточным покрытием	кв.м/га	10 112
11	Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием	кв.м	2 822
12	Озеленение, общая площадь	кв.м	6 395
13	- площадь озеленения на 1 человека	кв.м/чел.	25,4
14	- процент озеленения территории	%	21,3
15	Общий объем потребления, объем тепла	кВт / Гкал	3508,32/ 3,01662
16	Объем потребления водоснабжения В1 (общий)	м3/сутки/ л/с	55,428/ 6,173
17	Объем потребления электроэнергии	кВт	1352
Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом № 1			
18	Численность населения проектируемой территории (обеспеченность – 40 кв.м/чел.)	чел.	220
19	Этажность	этаж	4
20	Кол-во этажей	этаж	5
21	Предельная высота	м	15
22	Количество квартир	шт.	61
23	Общая площадь встроенных нежилых помещений	кв.м	403
24	Площадки дворового благоустройства:		
	- детские игровые площадки	кв.м	94
	- площадки для занятий физкультурой	кв.м	137
	- площадки отдыха взрослого населения	кв.м	59

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Лист

270-2024-ППТ.ТЧ-1

2

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

Проектным решением не предусмотрены отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения.

Объекты социально-бытового назначения

Проектное решение проекта планировки территории не предусматривает размещение объектов социально-бытового назначения.

Положение о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории объектов федерального значения.

Согласовано		

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) Архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

Этапы осуществления проектирования и строительства

Таблица 2

№ п/п	Объекты капитального строительства	Сроки осуществления
1	2	3
1	Разработка ПСД и получение РнС объектов	2026 г.
2	Снос (демонтаж) зданий и сооружений	2026 г.
3	Строительство и ввод в эксплуатацию объектов:	
I этап строительства 2026-2029 гг.		
	Жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом	2026-2029 гг.
	Благоустройство территории (проезды, пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)	
	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)	
	Трансформаторная подстанция	
	Восстановление (воссоздание) объекта культурного наследия «Фундаменты собора во имя Преображения Господня – первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Мюллер»	2026-2029 гг.
	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение)	
II этап строительства 2027-2030 гг.		
	Жилой дом № 2	2027-2028 гг.
	Благоустройство территории (проезды, пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)	
	Работы по сохранению объектов культурного наследия: «Насосно-фильтровальная станция, пристрой бытового помещения, напорный фильтр, здание компрессорной, скорый фильтр» - 1926 г. «Отстойник» - 1926 г. «Склад коагулянта, здание реогентного хозяйства, отстойник фильтровальной станции» - 1926 г. «Главная насосная станция, Здание котельной, Электрощитовая» - 1867 г.	2027-2028 гг.
	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение)	

В границах проектирования в 1 этапе предусмотрено строительство одного четырехэтажного жилого дома № 1, состоящего 4 секций с подземным паркингом на 112 м/м. Коммерческие помещения предусмотрены в 4 секции жилого дома.

Во втором этапе планируется строительство одного четырехэтажного жилого дома № 2.

б) Сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Сроки сноса объектов капитального строительства приняты на основании письма ООО «Флагман» от 13.03.2026 № 33/2026 и представлены ниже в таблицах 3-5.

Объекты, подлежащие демонтажу в первом этапе сноса представлены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование	Кадастровый номер	Литер	Срок сноса
здание токарного участка, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B17	2026 год
тамбур РММ, кирпичное, одноэтажное	56:44:0237002:155	B18	

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

здание ремонтно-механической мастерской	56:44:0237002:155	B19
здание гаража, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B20
здание обмоточного цеха и бытовка, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B21
здание душевой, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B22
здание склада, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B23
здание склада, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:155	B24
здание склада	56:44:0237002:152	B25
здание бытовки, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:152	B26
здание сварочного цеха, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:152	B27
здание сварочного цеха, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:152	B28
здание сварочного цеха, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:152	B29
здание склада, металлическое одноэтажное	56:44:0237002:152	B30
здание бытовки, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:151	B31
здание гаража на 7 автомашин	56:44:0237002:151	B32
здание административное, кирпичное двухэтажное	56:44:0237002:157	B33
здание гаража на 3 автомашины, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:156	B34
здание склада, кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:156	B35
здание конторы, кирпичное двухэтажное	56:44:0237002:156	B36
тамбур, строение кирпичное одноэтажное	56:44:0237002:156	B37

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Демонтаж данных строений будет производиться в соответствии с разделом проектной документации «Проект организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства», 270-2024-ПОД (1 этап).

Объекты, подлежащие демонтажу во втором этапе сноса представлены в таблице 4:

Таблица 4

Наименование	Кадастровый номер	Литер	Срок сноса
здание фильтровальной станции, вентиляционная (хлораторная), одноэтажное	56:44:0237002:143	В5, В6	2026 год
здание – скорые фильтра, двухэтажное	56:44:0237002:154	В7	
здание отстойник с подземной частью	56:44:0237002:148	В13	
здание отстойник одноэтажное	56:44:0237002:144	В14	
резервуар между зданиями литер В13 и В14 – здание прямоугольной формы в плане, заглубленное в грунт	-	-	
малый резервуар – резервуар прямоугольной конфигурации в плане с закругленной боковой стенкой	-	-	
резервуар №1 – резервуар для воды ёмкостью 2000 м3, заглубленный в грунт	-	-	

Демонтаж и реконструкция данных строений будет производиться в соответствии с разделом проектной документации «Проект организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства», 270-2024-ПОД (2 этап).

Объекты, подлежащие демонтажу в третьем этапе сноса представлены в таблице 5:

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Таблица 5

Наименование	Кадастровый номер	Литер	Срок сноса
здание трансформаторной подстанции прямоугольной формы в плане, одноэтажное, расположенное рядом с трансформаторной подстанцией	56:44:0237002:150	В38	2026 год
здание трансформаторной подстанции прямоугольной формы в плане, одноэтажное	56:44:0237002:153	В39	
комплектная трансформаторная подстанция	56:44:0237002:414	КТП «Фильтр»	
сооружение приемного колодца квадратной формы в плане, одноэтажное с заглубленной частью	56:44:0237002:147	В43	
здание контрольно-пропускного пункта № 2. Здание одноэтажное, с торца расположена входная группа	56:44:0237002:200	В47	
здание сложной формы в плане, одноэтажное	56:44:0237002:186	В48	

Демонтаж данных строений будет производиться в соответствии с разделом проектной документации «Проект организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства», 270-2024-ПОД (3 этап).

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

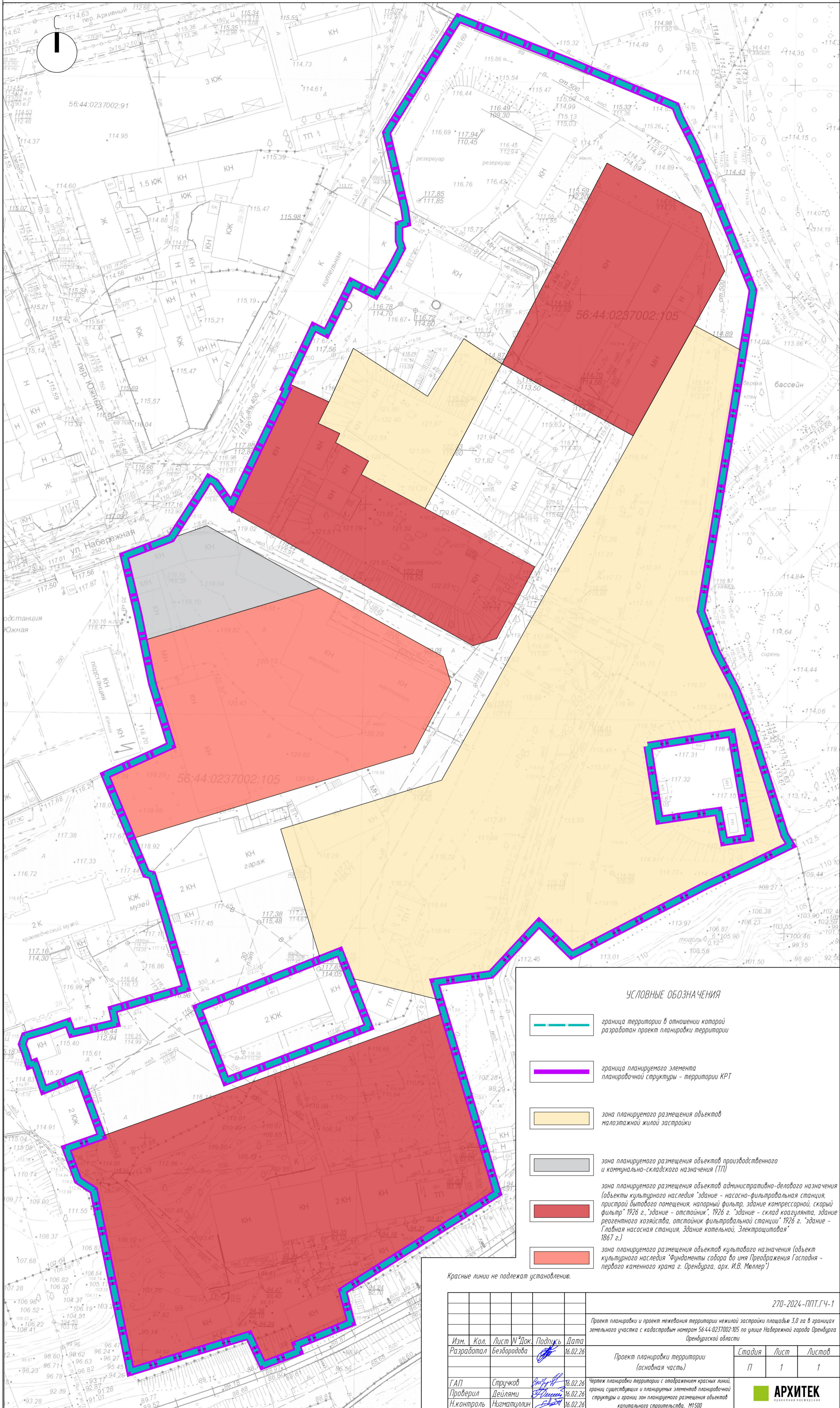
Инв. № подл.

Лист

270-2024-ППТ.ТЧ-1

9

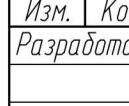

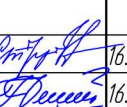

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории в отношении которой разработан проект планировки территории
-  граница планируемого элемента планировочной структуры - территории КРТ
-  зона планируемого размещения объектов малоэтажной жилой застройки
-  зона планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения (ТП)
-  зона планируемого размещения объектов административно-делового назначения (объекты культурного наследия "здание - насосно-фильтровальная станция, пристрой бытового помещения, напорный фильтр, здание компрессорной, скорый фильтр" 1926 г., "здание - отстойник", 1926 г., "здание - склад коагулянта, здание регентного хозяйства, отстойник фильтровальной станции" 1926 г., "здание - Главная насосная станция, Здание котельной, Электрощитовая" 1867 г.)
-  зона планируемого размещения объектов культурного назначения (объект культурного наследия "Фундаменты собора во имя Преображения Господня - первого каменного храма г. Оренбурга, арх. И.В. Миллер")

Красные линии не подлежат установлению.

					270-2024-ППТ.ГЧ-1				
					Проект планировки и проект межевания 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				
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГАП	Стручков				16.02.26	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:500			
Проверил	Деятели				16.02.26				
Н.контроль	Низамутуллин				16.02.26				



e: pm-at@mail.ru
e: info@pm-at.ru

АРХИТЕК
проектная мастерская



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ 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**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

270-2024-ПМТ

Том 2

2026

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ 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**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

270-2024-ПМТ

Том 2

Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

А.Н Стручков
Г.М. Нигматуллин

2026

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	270-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	270-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	270-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	270-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	270-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	270-2024-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории	
	270-2024-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	270-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	270-2024-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Аликберова			11.08.25
Проверил		Дейлями			11.08.25
Н.контроль		Нигматуллин			11.08.25
ГИП		Нигматуллин			11.08.25

261-2024-ППТ и ПМТ.СП

Состав проектной
документации

Стадия	Лист	Листов
	1	1


АРХИТЕК
проектная мастерская

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
270-2024-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
270-2024-ПМТ.С	Содержание	
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
270-2024-ПМТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	1) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	л. 1-8
	2) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	л. 9
	3) Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	л. 10-12
	4) Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	л. 13

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

270-2024-ПМТ.С-1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Аликберова			18.02.26
Проверил		Дейлями			18.02.26
Н.контроль		Нигматуллин			18.02.26
ГИП		Нигматуллин			18.02.26

Содержание

Стадия	Лист	Листов
	1	2

АРХИТЕК
проектная мастерская

**1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования**

Таблица 1


№ п / п	Условный номер образуемого земельного участка	Характерные точки образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь исходного земельного участка	Категория земли
1	2	3	4	5	6	7	8
1	56:44:0237002:105:3У1	1-44	10 766	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
2	56:44:0237002:105:3У2	1-31	5 931	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
3	56:44:0237002:105:3У3	1-6	1 875	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
4	56:44:0237002:105:3У4	1-9	1 159	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
5	56:44:0237002:105:3У5	1-16	614	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
6	56:44:0237002:105:3У6	1-6	680	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						270-2024-ПМТ.ТЧ-1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Аликберова		<i>Аликберова</i>	18.02.26	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Дейлями		<i>Дейлями</i>	18.02.26			1	16
Н.контроль		Нигматуллин		<i>Нигматуллин</i>	18.02.26				
ГИП		Нигматуллин		<i>Нигматуллин</i>	11.08.25				

№ п / п	Условный номер образуемого земельного участка	Характерные точки образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь исходного земельного участка	Категория земли
1	2	3	4	5	6	7	8
7	56:44:0237002:105:3У7	1-10	2 858	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов
8	56:44:0237002:105:3У8	1-31	6 155	Раздел земельного уч.	56:44:0237002:105	30 039	Земли населенных пунктов

Сведения о местоположении границ образуемых земельных участков (перечень координат характерных точек образуемых земельных участков) даны в границах КРТ и представлены в таблице 2.

Таблица 2

Номер характерной точки	Значение координат	
	X	Y
1	2	3
Образуемый земельный участок с условным номером 56:44:0237002:105:3У1, S = 10 766 кв.м		
1	426848,36	2305441,70
2	426854,52	2305439,18
3	426857,65	2305437,89
4	426866,55	2305433,08
5	426875,84	2305429,47
6	426951,65	2305440,79
7	426971,43	2305432,46
8	426969,68	2305428,31
9	426956,11	2305434,03
10	426917,01	2305412,94
11	426919,81	2305407,66
12	426885,85	2305390,16
13	426868,75	2305381,35
14	426867,04	2305375,82
15	426892,03	2305329,39

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

270-2024-ПМТ.ТЧ-1

Лист

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16	426898,30	2305317,75
17	426899,45	2305318,37
18	426904,73	2305314,52
19	426905,57	2305313,03
20	426903,20	2305311,66
21	426891,44	2305304,29
22	426894,51	2305312,72
23	426880,14	2305339,43
24	426864,33	2305368,81
25	426858,32	2305370,68
26	426841,47	2305362,00
27	426820,47	2305295,91
28	426812,32	2305299,42
29	426812,00	2305300,81
30	426802,10	2305304,05
31	426800,01	2305304,68
32	426785,48	2305309,20
33	426780,81	2305311,98
34	426794,48	2305345,28
35	426776,89	2305352,44
36	426783,46	2305369,11
37	426787,59	2305367,82
38	426789,63	2305381,13
39	426801,93	2305392,25
40	426794,49	2305400,05
41	426811,34	2305431,65
42	426815,78	2305440,89
43	426821,03	2305451,42
44	426823,36	2305449,93
1	426848,36	2305441,70
1	426843,93	2305417,37
2	426847,24	2305437,07
3	426822,64	2305441,64
4	426821,65	2305435,69
5	426828,77	2305434,23
6	426826,54	2305420,34
1	426843,93	2305417,37
Образуемый земельный участок с условным номером 56:44:0237002:105:3У2, S = 5 931 кв.м		
1	426981,21	2305405,94

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2	426969,68	2305428,31
3	426971,43	2305432,46
4	426985,44	2305426,55
5	426992,43	2305422,86
6	426994,86	2305421,93
7	427004,70	2305397,49
8	427014,92	2305370,50
9	426987,68	2305353,85
10	426969,79	2305358,38
11	426966,52	2305358,87
12	426965,95	2305357,09
13	426962,25	2305357,15
14	426960,56	2305357,76
15	426956,67	2305355,82
16	426949,52	2305351,71
17	426952,28	2305346,07
18	426940,25	2305340,25
19	426941,68	2305337,33
20	426941,10	2305337,06
21	426940,19	2305336,64
22	426928,41	2305331,22
23	426924,08	2305341,11
24	426918,99	2305338,67
25	426916,65	2305343,78
26	426914,51	2305342,81
27	426910,26	2305350,64
28	426907,07	2305348,96
29	426885,85	2305390,16
30	426919,81	2305407,66
31	426933,55	2305381,77
1	426981,21	2305405,94

Образуемый земельный участок с условным номером 56:44:0237002:105:ЗУ3,
S = 1 875 кв.м

1	426956.11	2305434.03
2	426969.68	2305428.31
3	426981.21	2305405.94
4	426933.55	2305381.77
5	426919.81	2305407.66
6	426917.01	2305412.94
1	426956.11	2305434.03

Образуемый земельный участок с условным номером 56:44:0237002:105:ЗУ4,

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	270-2024-ПМТ.ТЧ-1	Лист
							4

2	426864,33	2305368,81
3	426880,14	2305339,43
4	426867,26	2305298,07
5	426857,31	2305300,27
6	426857,10	2305300,32
7	426842,61	2305304,94
8	426835,40	2305289,47
9	426820,47	2305295,91
10	426841,47	2305362,00
1	426858,32	2305370,68

Образуемый земельный участок с условным номером 56:44:0237002:105:3У8,
S = 6 155 кв.м

1	426783,46	2305369,11
2	426776,89	2305352,44
3	426763,66	2305318,90
4	426780,81	2305311,98
5	426785,48	2305309,20
6	426780,16	2305291,94
7	426776,95	2305292,72
8	426774,46	2305282,42
9	426776,97	2305281,43
10	426775,24	2305276,72
11	426773,63	2305271,40
12	426771,73	2305270,73
13	426769,76	2305271,52
14	426766,87	2305272,47
15	426767,37	2305273,71
16	426766,58	2305274,02
17	426761,02	2305275,96
18	426764,52	2305284,30
19	426762,16	2305285,19
20	426750,28	2305289,76
21	426747,26	2305281,43
22	426739,84	2305284,32
23	426737,49	2305288,04
24	426694,93	2305297,29
25	426703,83	2305325,07
26	426696,83	2305328,47
27	426700,14	2305336,87
28	426701,71	2305336,32
29	426707,11	2305349,15

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

30	426714,58	2305347,08
31	426738,08	2305383,28
1	426783,46	2305369,11

Перечень и сведения об образуемых публичных сервитутах представлены в таблице 3.

Таблица 3

Условный номер публичного сервитута	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка или его части, необходимой для установления сервитута	Цель установления сервитута	Срок установления сервитута
2	3	4	5	6
ПС1	ЗУ1	39	Проход и проезд через земельный участок (пп. 1, п. 1, ст. 23 ЗК РФ)	47 лет
ПС2	ЗУ2	442	Проход и проезд через земельный участок (пп. 1, п. 1, ст. 23 ЗК РФ)	47 лет

Сведения о местоположении границ существующего и образуемых публичных сервитутов (перечень координат характерных точек) даны в границах КРТ и представлены в таблице 4.

Таблица 4

Номер характерной точки	Значение координат	
	X	Y
1	2	3
Границы существующего публичного сервитута КН 56:44:0237002:105/20, S = 306 кв.м, расположенного в границах ЗУ1, ЗУ8		
1	426777,98	2305307,70
2	426764,56	2305274,73
3	426766,58	2305274,02
4	426767,37	2305273,71

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Виды разрешенного использования образуемых после перераспределения земельных участков представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ участка на плане	Площадь участка, кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория земли
1	2	3	4
ЗУ 1	10 766	Код 2.1.1 – 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-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	Земли населенных пунктов
ЗУ 2	5 931	Код 2.1.1 – 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-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме	Земли населенных пунктов

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

		не составляет более 15% общей площади помещений дома. Код 5.1.3 – размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	
ЗУ 3	1 875	Код 4.6 – общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); Код 4.7 – гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)	Земли населенных пунктов
ЗУ 4	1 159	Код 4.4 – магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)	Земли населенных пунктов
ЗУ 5	614	Код 4.4 – магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)	Земли населенных пунктов
ЗУ 6	680	Код 3.1 – 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)	Земли населенных пунктов
ЗУ 7	2 858	Код 3.7.1 – осуществление религиозных обрядов (размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения	Земли населенных пунктов

Согласовано				

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	

Инв. № подл.	

**5. Сведения о границах территории, в отношении которой
утвержден проект межевания, содержащие перечень координат
характерных точек этих границ в системе координат, используемой для
ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты
характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден
проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к
точности определения координат характерных точек границ,
установленных в соответствии с Градостроительным кодексом
Российской Федерации для территориальных зон**

Таблица 6

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
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	2305370.5
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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

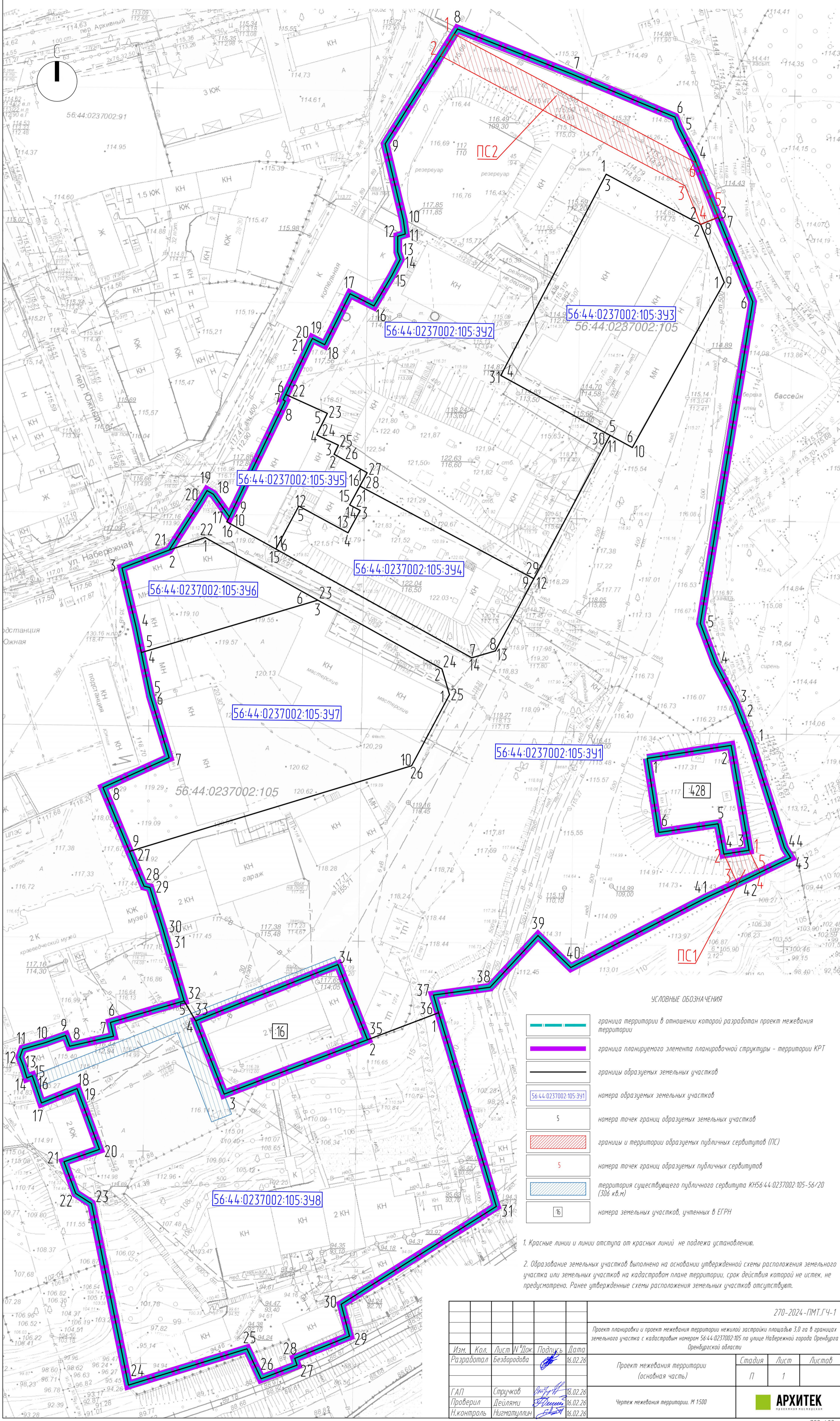
Согласовано

Взам. Инв. №



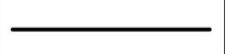






Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории в отношении которой разработан проект межевания территории
-  граница планируемого элемента планировочной структуры - территории КРТ
-  границы образуемых земельных участков
-  номера образуемых земельных участков
-  номера точек границ образуемых земельных участков
-  границы и территории образуемых публичных сервитутов (ПС)
-  номера точек границ образуемых публичных сервитутов
-  территория существующего публичного сервитута КН56-44-0237002-105-56/20 (306 кв.м)
-  номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

1. Красные линии и линии отступа от красных линий не подлежат установлению.
 2. Образование земельных участков выполнено на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, не предусмотрено. Ранее утвержденные схемы расположения земельных участков отсутствуют.

					270-2024-ПМТ.ГЧ-1					
					Проект планировки и проект межевания 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					
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)		Стадия	Лист	Листов
					16.02.26			П	1	
ГАП	Стручков				16.02.26					
Проверил	Деялами				16.02.26					
Н.контроль	Низматуллин				16.02.26					



e: pm-at@mail.ru

e: info@pm-at.ru