



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

**П Р И К А З**

28.09.2023 № 36/116-09

О внесении изменений в приказ  
министерства архитектуры и  
пространственно-градостроительного  
развития Оренбургской области  
от 10.08.2021 № 36/70-од  
«Об утверждении Правил  
землепользования и застройки  
муниципального образования  
«город Оренбург»

На основании части 1 статьи 32, статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 8.2 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, заключений комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 18.05.2023, приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 24.05.2023 № 36/59-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», протокола публичных слушаний на территории муниципального образования «город Оренбург» 07.09.2023, п р и к а з ы в а ю:

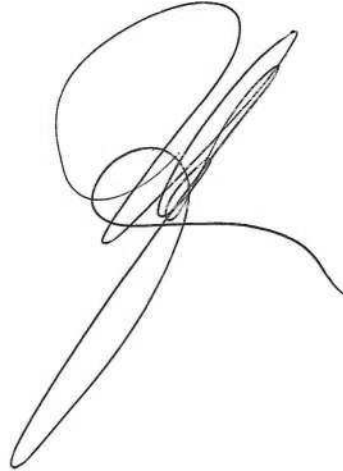
1. Внести изменения в приказ министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од «Об утверждении Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» согласно приложению.

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](http://www.pravo.orb.ru)).

Министр

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that curves to the right.

Н.Н.Ибрагимова

Приложение № 1  
к приказу министерства архитектуры  
и пространственно-градостроительного  
развития Оренбургской области  
от 28.09. 2023 г. № \_\_\_\_\_

*36/46-08*

Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «город Оренбург», утвержденные приказом  
министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития  
Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од (в редакции приказа от  
31.05.2023 № 36/63-од)

1. Дополнить статью 27 пунктом 10 следующего содержания:  
«10. Зона жилой застройки иных видов (зона комплексного развития  
территорий) «Ж.6».
2. Статью 28 изложить в следующей редакции:

**«Статья 28. Комплексное развитие территории**

Для целей, установленных настоящими Правилами, в границах  
муниципального образования «город Оренбург» устанавливаются  
территории, в границах которых предусматривается осуществление  
комплексного развития территории.

«КРТ» - кодовое обозначение территории, в границах которых  
предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы вышеуказанных территорий отображаются на карте  
градостроительного зонирования.

Применительно к территориям, в границах которых предусматривается  
осуществление комплексного развития территории, устанавливаются  
следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня  
обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной,  
транспортной, социальной инфраструктур:

<b>Социальная инфраструктура</b>					
№	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Вид показателя, ед. измерения	Величин а	Вид показателя, ед. измерения	Величина
1.	Дошкольные образовательные организации	количество мест на 100 детей в возрасте от 2 месяцев до 7 лет	100	пешеходная доступность в зонах, м:	
		количество требуемых мест на 1000 человек по предварительным	72	– индивидуальной и блокированной застройки;	500

Социальная инфраструктура					
№	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Вид показателя, ед. измерения	Величина	Вид показателя, ед. измерения	Величина
		расчетам		– многоквартирной застройки	300
		расчетная на 1 место площадь земельного участка дошкольной образовательной организации в зависимости от ее вместимости, кв.м:			
		до 100 мест	44		
		от 100 мест	38		
		в комплексе дошкольных образовательных организаций от 500 мест	30		
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			
количество мест на 1000 человек для предварительных расчетов		127	15		
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)					
св.30 до 170		80			
170-340		55			
340-510		40			
510-660		35			
660-1000		28			
1000-1500		24			
		1500	22		
3.	Поликлиника	численность обслуживаемого населения	20-50 тыс. человек	транспортная доступность, мин.	20
4.	Детская поликлиника	численность обслуживаемого	10-30 тыс.	транспортная доступность, мин.	20

Социальная инфраструктура					
№	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Вид показателя, ед. измерения	Величина	Вид показателя, ед. измерения	Величина
		населения	детей		

Транспортная инфраструктура					
№	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	расстояние между остановочными пунктами на линии общественного пассажирского транспорта, м	400-600	расстояние от жилого здания, м	500, для индивидуальной застройки допускается 800
	- в общественном центре			от объектов массового посещения, м	300
	- в зонах массового отдыха и спорта			от главного входа, м	800

Коммунальная инфраструктура					
водоснабжение					
№ п/п	Наименование объекта (наименование ресурса) <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	Не нормируется	
2	Водоснабжение, зона застройки многоквартирными (мало-,	л/сут. на 1 жителя	220/250 <sup>2</sup>		

Коммунальная инфраструктура					
	средне- и многоэтажными) жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением				
3	Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с местными водонагревателями	л/сут. на 1 жителя		190/210 <sup>2</sup>	
4	Водоснабжение, зона застройки индивидуальными жилыми домами с централизованным горячим водоснабжением	л/сут. на 1 жителя		220/250 <sup>2</sup>	
<p>&lt;1&gt; 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>&lt;2&gt; указанные нормы следует применять с учетом требований табл. 1 СП 31.13330.2012.</p>					
водоотведение					
№ п/п	Наименование объекта (наименование ресурса) <sup>1</sup>	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 индивидуальными жилыми домами	% от водопотребления	100		
3	Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения	м <sup>3</sup> /сут. с 1 га территории	50		
<p>&lt;1&gt; 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>					
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			

Коммунальная инфраструктура							
электроснабжение							
№ п/п	Категория жилых помещений	Количество комнат в жилом помещении	Норматив потребления				
			количество человек, проживающих в помещении				
			1	2	3	4	5 и более
1.	Многоквартирные 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.	Многоквартирные 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

Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

3. Абзацы 5-9 подпункта г пункта 1 статьи 36 исключить.

4. Дополнить статьей 43.1 следующего содержания:

**«Статья 43.1 Градостроительные зоны комплексного развития территорий «Ж.6»**

Зона комплексного развития территорий (КРТ) предназначена для реализации механизма КРТ в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и выделена для освоения и развития новых территорий, а также обновления неэффективно используемых территорий существующей жилой и нежилой застройки путем разработки и утверждения документации по планировке территории и проведения необходимых мероприятий для осуществления качественно нового жилищного

строительства и улучшения жилищных условий граждан, создания качественной городской среды, развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, отвечающих современным социально-экономическим условиям и запросам города.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территорий, подлежащих комплексному развитию, определяются решением о комплексном развитии территории.

При осуществлении комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – правообладатели) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территорий, подлежащих комплексному развитию, определяются договором о комплексном развитии территории, заключенным уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в сфере комплексного развития территорий с одним или несколькими правообладателями согласно частям 3-4 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В целях реализации решений о комплексном развитии территорий, установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, закрепления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии, в данную статью вносятся изменения, в порядке установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Статью 47 исключить.