**Заключение о результатах**

**публичных слушаний**

**от «07» июля 2025 г.**

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: **«Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел»**

Правовой акт о назначении публичных слушаний

**Постановление Мэра города Орла от 09.06.2025 г. № 49**

Количество участников публичных слушаний: **Всего приняли участие 61 человек (30 июня 2025 г. – 7 человек;  
1 июля 2025 г. – 38 человек; 2 июля 2025 г. – 9 человек; 3 июля 2025 г. – 7 человек)**

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение: **от «30» июня 2025 года № 46, от «01» июля 2025 года № 48, от «02» июля 2025 года № 50, от «03» июля 2025 года № 52.**

**Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные**  **рекомендации комиссии** |
| 1 | Изменить границы территориальной зоны Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и территориальной зоны П-5 (производственная зона объектов V класса опасности), согласно представленной схеме образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0040214:ЗУ1, приблизительной площадью 16 362 кв.м. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 2 | Изменить границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1) для дальнейшего перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020626:76 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, местоположением, местоположением: г. Орел, пер. Лебединый, 14, согласно представленной схеме.  Изменить границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1для дальнейшего перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020616:232 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, местоположением, местоположением: г. Орел, пер. Равнинный, 11а, согласно представленной схеме  Изменить границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1) для дальнейшего перераспределения земельных участков, с кадастровыми номерами 57:25:0020616:113 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, местоположением, местоположением: г. Орел, пер. Равнинный 13а, согласно представленной схеме. | В связи с тем, что испрашиваемые территории расположены в зоне затопления территорий города Орла (Орловской области) по рекам Ока и Орлик при максимальном уровне воды 1-, 3-, 5-, 10-, 25 - процентной обеспеченности (повторяемость 1, 3, 5, 10, 25 раз в 100 лет), а также в водоохраной зоне реки Ока на территории г. Орла, учитывая ч. 3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ и письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального  хозяйства Российской Федерации от 20.06.2024 № 34365-АЛ/13 администрация  города Орла возражает против испрашиваемых изменений.  Учесть высказанные замечания. |
| 3 | Изменить территориальную зону размещения объектов социального назначения (О-2) на территориальную зону делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) в границах земельного участка с условным номером 57:25:0030514:ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030514:246 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, согласно представленной схеме.  Также своим письмом Местная Религиозная Организация Орловской Евангельской Христианской Церкви Божия «Воскресение» поддерживает рассматриваемый проект при условии утверждения испрашиваемых ими изменений. В случае отказа, соответственно, не поддерживает. | Учесть высказанное замечание.  Заинтересованным лицам необходимо предоставить схему благоустройства территории с учетом организуемых парковочных мест, озеленения, малых архитектурных форм и т.д. |
| 4 | Изменить границы территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-1) и зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1), а также границ территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-1) и зоны озелененных территорий специального назначения  (СН-1), для реализации проекта о комплексном развитии территории, утвержденного приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 30.10.2025 № 01-21/102, проект Комплексного развития территории жилой застройки в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл», ограниченной улицами Северной, Раздольной, Гайдара, границей муниципального образования «Город Орел», а также включающей в себя земельные участки улицы Льва Толстого по нечетной стороне от дома №1 до дома № 17, по четной стороне от дома № 14 до дома № 20 и земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030116:51 и территории комплексного развития территории по инициативе правообладателя, в границах земельного участка общей площадью 101 025 кв.м с кадастровым номером 57:25:0040101:2 в муниципальном образовании «Город Орел» | Учесть высказанные замечания.  Внести соответствующие изменения в Генеральный план городского округа «Город Орел» |
| 5 | Изменить территориальную зону О-2 (зона размещения объектов социального назначения) на территориальную зону О-1  (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020223:18, местоположением: г. Орёл, ул. Колхозная, д. 61.  Департамента государственного имущества и земельных отношений Орловской области, как собственник земельного участка, направил свое согласие на испрашиваемые изменения в части установления в границах земельного участка 57:25:0020223:18, местоположением: г. Орел, ул. Колхозная, д. 61, территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 6 | Изменить границы территориальной зоны П-4  (Производственная зона объектов IV класса опасности) и территориальной зоны Т-1 (зона транспортной инфраструктуры)  в целях дальнейшего перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031102:47 (Орловский бумажный комбинат) с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с проектом межевания территории в границах кадастровых кварталов 57:25:0031102, 57:25:0031801, местоположение: г. Орел, Новосильское шоссе, 11. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 7 | Изменить границы территориальной зоны Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) и территориальной зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) для дальнейшего перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0020627:728, 57:25:0020627:729 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, местоположением: г. Орел, ул. Пойменная, д. 3 | Учесть высказанные замечания.  Доработать проект с учетом высказанных ранее замечаний в письме администрации города Орла от 23.05.2025 № З/9547. |
| 8 | Изменить территориальное зонирование в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030759:3, местоположением: г. Орел, ул. Московская д. 32, с территориальной зоны О-2 (зона размещение объектов социального назначения) на территориальную зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект.  В соответствии в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а в соответствие с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации (Управление по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области). |
| 9 | Изменить границы территориальной зоны Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) и зоны Р-1 (озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) для дальнейшего перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031020:263 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, местоположением: г. Орел, ул. Пятницкая, в районе дома 56. согласно представленной схеме. | В связи с тем, что на территории в районе  ул. Пятницкой, а также смежной с ней, расположены Пятницкие каменоломни - «Орловские пещеры Восьмерка и Водяная», из-за которых происходит обвал грунта, а также испрашиваемая территория расположена в водоохраной зоне реки Ока на территории г. Орла, администрация города Орла считает перераспределение и дальнейшее использование земельных участков по данной улице небезопасным и возражает против испрашиваемых изменений. |
| 10 | Изменить границы территориальной зоны ПД (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) и территориальной зоны П-5 (производственная зона объектов V класса опасности) на территориальную зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), в целях дальнейшего перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031008:9 в соответствии с проектом межевания территории в границах кадастрового квартала 57:25:0031008, в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031008:9, местоположением: г. Орел, ул. 1-я Курская, 103, и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, который был рассмотрен на публичных слушаниях 26 июня 2025 года. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 11 | Изменить территориальную зону О-2 (зона размещения объектов социального назначения) на территориальную зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020535:963, местоположением: г. Орёл, ул. Комсомольская, 170. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 12 | Изменить границы:  - территориальной зоны О-2 (зона размещения объектов социального назначения) на зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0040307:ЗУ2;  - территориальной зоны О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) на зону О-2 (зона размещения объектов социального назначения) в границах образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0040307:ЗУ1, с целью разработки проекта межевания территории, местоположением: г. Орел, ул. Металлургов. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные**  **рекомендации комиссии** |
| 1 | Оставить площадку комплексного развития территории в районе ул. Русанова и ул. 4-й Курской, расширив её по границам земельных участков кадастрового квартала 57:25:0030606 за исключением участка № 57:25:0030606:172. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 2 | Дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) основным видом разрешенного использования - специальное пользование водными объектами (код 11.2). | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 3 | Установить максимальную площадь для образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, ОИ, О-1 не более 1 200 кв.м. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 4 | Изменить территориальную зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) на территориальную зону О-2 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах земельного участка 57:25:0030109:234, местоположением: г. Орел, ул. Льва Толстого. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 5 | Изменить границы территориальной зоны О-2 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) на территориальную зону СХИ (зона сельскохозяйственного использования), в соответствии с представленной схемой образуемого земельного участка, местоположением: вдоль правого берега Реки Оки,ул. Раздольная. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект, изменив территориальные зоны, за исключением земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030104:37. |
| 6 | Изменить границы территориальной зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) и территориальной зоны Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) под образуемым земельным участком с условным номером 57:25:0010402:ЗУ1, местоположением:  г. Орёл, Сурена Шаумяна, согласно прилагаемой схеме. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 7 | Изменить границы территориальной зоны Р-1 (зона озеленений территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) и территориальной зоны С-1 (зона кладбищ), по границам земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0010310:211, 57:25:0010310:212, местоположением: г. Орёл, ул. Лескова в районе Троицкого кладбища. | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |
| 8 | Изменить границы территориальной зоны Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) и территориальной зоны Ж-5 (зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан) в границах кадастровых кварталов 57:25:0010822, 57:25:0010819, а также земельных участков 57:25:0010822:51, 57:25:0010822:52, в соответствии с материалами инвентаризации СНТ «Успех». | Учесть высказанное замечание.  Доработать проект. |

1. Публичные слушания в городе Орле по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» проведены в соответствии с действующим законодательством, Положением  
«О порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Орле» и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».

2. В ходе публичных слушаний были заданы вопросы, высказаны замечания, возражения участников публичных слушаний.

3. Рекомендовать доработать проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» с учетом высказанных в ходе публичных слушаний замечаний и предложений.

Заместитель председателя комиссии

по землепользованию и застройке города Орла,

начальник управления градостроительства

администрации города Орла М.В. Родштейн

Член Комиссии, ответственный

за организацию проведения

публичных слушаний А.М. Фесенко

Заместитель начальника

управления градостроительства

администрации города Орла Е.Л. Суханова