



**УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,  
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

302021 Россия, Орловская область, город Орел,  
площадь Ленина, д.1

Телефон, факс: (4862) 59-83-19  
architect@adm.orel.ru

---

**Заключение  
по проектам о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования  
и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области**

Проекты о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области разработаны в отношении всей территории городского округа на основании приказов Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее – Управление) от:

27.03.2024 № 01-22/11 в целях внесения сведений о границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021419:47, местоположением: Орловская обл, г Орел, СТ «Автомобилист», участок №61 в Единый государственный реестр недвижимости и дальнейшего оформления прав собственности на объекты недвижимости, расположенные в границах участка;

03.06.2024 № 01-22/17 в целях:

- проектирования планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) вдоль реки Ока и мостового сооружения в городе Орле;

- приведения в соответствие с изложенными в п. 3 статьи 13 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» главы 6 «Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» требованиями в целях реализации положений статей 39.27 и 39.28 Земельного Кодекса РФ;

- приведения в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией (в границах территории расположены объекты транспортной инфраструктуры - мойка, СТО, гаражи, АЗС);

- проектирования планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) в районе Колхозного моста – от ул. Максима Горького до пер. Кавказский;

06.06.2024 № 01-22/19 в целях реализации комплексного развития территории в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл», ограниченной улицами Северной, Раздольной, Гайдара, границей муниципального образования «Город Орёл», 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;

14.11.2024 № 01-22/28 в целях:

- строительства общежития для курсантов пятого года обучения со столовой на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010301:32, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Приборостроительная, 39;

- исключения земель лесного фонда из границ населенного пункта (земельные участки с кадастровыми номерами 57:25:0000000:3700, 57:25:0040312:140, 57:25:0040312:141);

08.08.2024 № 01-18/37 в целях:

- исключения нахождения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:6378, местоположением: Российская Федерация, Орловская обл., г.о. город Орёл, г. Орёл, ул. Поселковая, з/у 19 в двух территориальных зонах;

- приведения вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0000000:6376, 57:25:0021601:13, 57:25:0021601:32, 57:25:0021601:46, 57:25:0021601:47, 57:25:0021601:33 с фактическим использованием (в границах земельных участков расположены объекты капитального строительства производственного назначения);

06.12.2024 № 01-18/48 в целях образования земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Пожарная, д. 28;

14.01.2025 № 01-22/01 в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:510, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ш. Кромское и территории площадью 48 кв. м (земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности);

14.01.2025 № 01-22/02 в целях исключения двойного функционального и территориального зонирования в границах земельных участков, в том числе приведение границ территориальных зон в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости за исключением двойного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0040502:3, 57:25:0040502:4, 57:25:0040502:5; 57:25:0040502:6, расположенных по адресу: Орловская область, городской округ город Орёл, ул. Магистральная, участок 9, в связи с отрицательным мнением администрации г. Орла и необходимостью проведения проверки в части образования земельных участков;

14.01.2025 № 01-22/03 в целях перспективного развития территории (в том числе транспортной инфраструктуры по улице Родзевича-Белевича на участке от ул. Metallургов до ул. Бурова в г. Орле протяженностью 870 м;

20.01.2025 № 01-22/04 в целях приведения в соответствие с зонированием ранее установленном в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010502:22), местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул. Пионерская, д. 7;

31.01.2025 № 01-18/05 в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0030755:56, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Курская 1-я, 67 и территории площадью 1319 кв. м (земли, государственная собственность на которые не разграничена) для возможности обслуживания тарного склада;

31.05.2025 № 01-22/08 в целях использования земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:18572, местоположением Орловская область, городской округ город Орел, г. Орел с видом разрешенного использования «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» (код 5.1.1), «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) (размещение многофункционального спортивного комплекса с бассейном);

17.02.2025 № 01-22/14 в целях исключение дальнейшего использования земельных участков на указанной территории по ул. Пятницкой;

21.03.2025 № 01-22/21 в целях исполнения судебного решения Советского районного суда г. Орла от 23.12.2021 по делу № 2а-3339/2021, вступившего в силу 18.08.2022, по проведению работ по формированию, постановке на кадастровый учет земельных участков, предназначенных для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, проживающих на территории г. Орла, в объеме, обеспечивающем потребности граждан, состоящих на учете в администрации города Орла, с целью последующего предоставления указанной категории лиц земельных участков;

23.05.2025 № 01-22/24 в целях строительства объекта образования «Школа искусств по ул. Емлютина» в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:17598, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Емлютина;

26.05.2025 № 01-22/26 в целях обеспечения исполнения требований законодательства в области промышленной и пожарной безопасности – размещение пожарного проезда к опасному производственному объекту и к защитному сооружению гражданской обороны, а также для размещения вспомогательных производственных помещений для обеспечения уставной деятельности БУ ОО «ЦУО» в границах образуемого земельного участка 57:25:0021601:3У1 площадью 4046 кв. м, местоположением: местоположением: Орловская область, г. Орел, ул. Итальянская.

### **Генплан (функциональное зонирование, транспортная схема):**

Проект о внесении изменений в Генеральный план городского округа «Город Орел» Орловской области в части:

1) установления в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021419:47 единой функциональной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;

2) установления в границах территории СТ «Автомобилист» единой функциональной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан с учетом прибрежной защитной полосы и береговой полосы р. Рыбница;

3) отображения планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) вдоль реки Ока и планируемого мостового сооружения через реку Ока в городе Орле;

4) изменения функциональной жилой зоны на производственную зону, зону инженерной и транспортной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040101:452 и территории на пересечении ул. Раздольной и ул. Гайдара до красной линии, установленной проектом межевания территории, утвержденным приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 08.04.2020 № 01-21/29;

5) отображения планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) в районе Колхозного моста – от ул. Максима Горького до пер. Кавказский;

6) изменения функциональной общественно-деловой зоны на жилую функциональную зону в границах территории, расположенной по четной стороне от дома № 14 до дома № 20 по ул. Льва Толстого в г. Орле, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории (Постановление администрации города Орла № 5335 от 11 октября 2023 года «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл»);

7) исключения из границ населенного пункта земель лесного фонда (земельные участки с кадастровыми номерами 57:25:0000000:3700, 57:25:0040312:140, 57:25:0040312:141) и установления функциональной зоны лесов;

8) изменения границ функциональной зоны - «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на зону - «Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» в границах территории площадью 48 кв. м (земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), примыкающей к земельному участку с кадастровым номером 57:25:0021304:510;

9) уточнения границ функциональных зон в целях исключения двойного зонирования в границах земельных участков;

10) изменения значения улицы Родзевича-Белевича на участке от ул. Metallургов до ул. Бурова в г. Орле протяженностью 870 м, в том числе:

а) в утверждаемой части Генерального плана городского округа «Город Орел» Орловской области (положение о территориальном планировании, Карта планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа) отобразить планируемое значение улицы Родзевича-Белевича «магистральная улица районного значения» в целях перспективного развития территории (в том числе транспортной инфраструктуры);

б) в материалах по обоснованию Генерального плана городского округа «Город Орел» Орловской области отобразить существующее значение улицы Родзевича-Белевича «улицы и дороги местного значения»;

11) изменения границы функциональной зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010502:22, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул. Пионерская, д. 7;

12) изменения функциональной зоны - «Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» на зону - «Общественно-деловая зона» в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:18572 (площадью 27 784 кв. м), местоположением: Орловская область, городской округ город Орел для планируемого регионального объекта капитального строительства «Многофункциональный спортивный комплекс с бассейном»;

14) изменения границы функциональной зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) путем увеличения ее границ до юридических границ земельных участков по четной стороне ул. Пятницкой;

15) исключения неактуальных планируемых объектов образования и науки:

а) детский сад на территории, ограниченной улицами Живописная, Калакина, Леонова, Маресьева;

б) школа на территории, ограниченной улицами Живописная, Калакина, Леонова, Маресьева;

16) отображения на карте планируемого размещения объектов социальной и инженерной инфраструктуры местного значения городского округа планируемый к строительству объект образования «Школа искусств по ул. Емлютина» в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:17598;

17) изменения границ функциональной производственной зоны, зоны инженерных и транспортных инфраструктур на зону специального назначения в границах образуемого земельного участка 57:25:0021601:3У1 (площадью 4046 кв. м), местоположением: Орловская область, г. Орел, ул. Итальянская.

**ПЗЗ (территориальная зона, зона с особыми условиями использования, зона ограничений, наличие объектов культурного наследия); соответствие генеральному плану:**

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области в части:

1) установления в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021419:47 единой территориальной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (Ж-5);

2) установления в границах территории СТ «Автомобилист» единой территориальной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (Ж-5) с учетом прибрежной защитной полосы и береговой полосы р. Рыбница;

3) отображения планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) вдоль реки Ока и планируемого мостового сооружения через реку Ока в городе Орле;

4) приведение в соответствие с изложенными в п. 3 статьи 13 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» главы 6 «Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» требованиями в целях реализации положений статей 39.27 и 39.28 Земельного Кодекса РФ;

5) изменения территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) на Т-1 (Зона транспортной инфраструктуры) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040101:452 и территории на пересечении ул. Раздольной и ул. Гайдара до красной линии, установленной проектом межевания территории, утвержденным приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 08.04.2020 № 01-21/29;

6) отображения планируемой улично-дорожной сети (предназначенной для движения транспорта и/ или пешеходов) в районе Колхозного моста – от ул. Максима Горького до пер. Кавказский;

7) изменения территориальной зоны О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) на территориальную зону Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) в границах территории, расположенной по четной стороне от дома № 14 до дома № 20 по ул. Льва Толстого в г. Орле, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории (Постановление администрации города Орла № 5335 от 11 октября 2023 года «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в Железнодорожном и Северном районах муниципального образования «Город Орёл»);

8) установление в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:6378 единой территориальной зоны П-5 – «Производственная зона объектов V класса опасности»;

9) дополнение градостроительного регламента территориальной зоны П-3 – Производственная зона объектов III класса опасности основным видом разрешенного использования «Производственная деятельность» (код. 6.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412);

10) исключение из границ населенного пункта земель лесного фонда (земельные участки с кадастровыми номерами 57:25:0000000:3700, 57:25:0040312:140, 57:25:0040312:141) и установление земель лесного фонда;

11) дополнение градостроительного регламента территориальной зоны С-3 (Зона режимных территорий) основными видами разрешенного использования «Стационарное медицинское обслуживание», «Среднее и высшее профессиональное образование» и условно разрешенным видом «Общественное питание» (коды 3.4.2, 3.5.2, 4.6 Классификатора видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412);

12) установление территориальной зоны Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) в границах образуемого земельного участка, местоположением: г. Орел, ул. Пожарная, д. 28;

13) изменение территориальной зоны Р1 «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на зону Т1 «Зона транспортной инфраструктуры» в границах территории площадью 48 кв. м (земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), примыкающей к земельному участку с кадастровым номером 57:25:0021304:510;

14) уточнения границ территориальных зон в целях исключения двойного зонирования в границах земельных участков, в том числе приведение границ территориальных зон в

соответствие со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости;

15) изменения территориальной зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010502:22;

16) изменение в границах территории, площадью 1319 кв. м (земли, государственная собственность на которые не разграничена), граничащей с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0030755:56, территориальной зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» на зону ПД «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности»;

17) изменения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:18572 (площадью 27 784 кв. м), местоположением: Орловская область, городской округ город Орел территориальной зоны Т-1 – «Зона транспортной инфраструктуры» на зону О-2 – «Зона размещения объектов социального назначения»;

18) исключения из текста определения территориальной зоны О-2 – «Зона размещения объектов социального назначения» указанного в ч. 1 ст. 25 Градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» в части перечисления объектов слова «торговли»;

19) изменения границ территориальной зоны Р-1 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) путем увеличения ее границ до юридических границ земельных участков по четной стороне ул. Пятницкой;

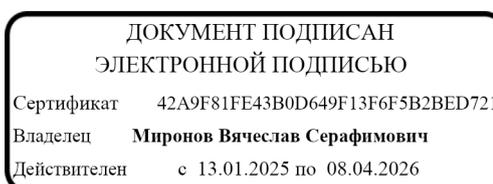
20) изменения границ территориальной зоны П-4 «Производственная зона объектов 4 класса опасности» на зону С-2 (Зона складирования и захоронения отходов) в границах образуемого земельного участка 57:25:0021601:3У1 (площадью 4046 кв. м);

21) изменения описания местоположения границ территориальных зон, в том числе в формате XML-схем.

#### **Вывод:**

Проекты о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области рекомендуются для рассмотрения на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

И. о. начальника Управления  
градостроительства,  
архитектуры и  
землеустройства Орловской  
области – главного архитектора  
Орловской области



В. С. Миронов