**Заключение о результатах**

**публичных слушаний**

**от «21» января 2019 г.**

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: **«Внесение изменений в Генеральный план городского округа «Город Орел» в части изменения местоположения границ санитарно-защитной зоны объектов, расположенных на территориях бывшего ДОЦ и изменения функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения на зону застройки многоэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:46, площадью 2 517 кв. м в целях размещения многоквартирного жилого дома по ул. Комсомольской, 269а»**

Правовой акт о назначении публичных слушаний

**Постановление Мэра города Орла от 19.11.2018 г. № 143–П**

Количество участников публичных слушаний: **55 человек,**

Реквизиты протоколов публичных слушаний, на основании которых подготовлено заключение: **от «16» января 2019 года № 5, от «17» января 2019 года № 8, от «18» января 2019 года № 11**

**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 | Если построят дом на рассматриваемой территории, то он будет закрывать окна нашего дома с южной стороны. | 1.Вопрос строительства дома не является предметом публичных слушаний.2.Строительство жилого дома осуществляется на основании проектно-сметной документации с обязательным проведением экспертизы проектной документации. |
| 2 | На территории дома по ул. Комсомольской, 269 нет зеленой зоны, отсутствует детская площадка, строительство дома усугубит ситуацию | Согласно рассмотренному на публичных слушаниях, состоявшихся 14.12.2018 г., проекту планировки и проекту межевания территории кадастрового квартала 57:25:0020705, ограниченной улицами Комсомольская, Автовокзальная и переулком Рижский в г. Орле, существующая детская площадка и часть свободной территории вдоль торца дома отнесены к территории жилого дома по ул. Комсомольской, 269, увеличивая площадь земельного участка. В настоящее время проект направлен на доработку. После утверждения данного проекта детская площадка будет отнесена к территории жилого дома по ул. Комсомольской, 269. |
| 3 | Существующую детскую площадку включить в территорию дома № 269 по ул. Комсомольской. |
| 4 | Проект выполнен неверно, расчеты произведены неправильно, жильцы дома по ул. Комсомольской, 269 категорически против данного проекта. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 5 | К территории жилого дома по ул. Комсомольской, 269 отнесена территория по контору дома и дорога во дворе. Если построят дом, то у нас совсем не будет территории. | Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020705:46 по ул. Комсомольской, 269а находится в частной собственности и не относится к территории многоквартирного жилого дома по ул. Комсомольской, 269. Вопрос изменения и увеличения границ многоквартирного жилого дома по ул. Комсомольской 269 не является предметом публичных слушаний. |
| 6 | Все жители жилого дома по ул. Комсомольской, 269 категорически против строительства жилого дома на земельном участке по ул. Комсомольской, 269 а. | Полномочия представлять интересы всех собственников помещений многоквартирного жилого дома не подтверждены документально.Вопрос строительства дома не является предметом публичных слушаний. |
| 7 | Согласно СНиП расстояние от нашего дома до нового дома должно составлять 300 м. | Допустимое расстояние между жилыми домами рассчитывается по проекту, с учетом градостроительных норм.Действующими СНиПами не предусмотрен норматив – 300 м между жилыми домами. |
| 8 | Не против строительства жилого дома на данной территории, при строительстве построят площадку для детей, благоустроят территорию. Я за строительство жилого дома. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 9 | Адрес земельного участка по ул. Комсомольской, 269а изменить, так как жилой дом № 269 по ул. Комсомольской это наш дом. | Вопрос адресации земельных участков не является предметом публичных слушаний. |
| 10 | Согласно нормам СНиП 2.07.01-89 по градостроительству и городской застройке (п. 2.14.5.5) должны соблюдаться противопожарные требования Федерального закона № 123 –ФЗ. К дому пожарные машины подъехать не смогут.Не соблюдаются нормы СаНПиНа 2.1/2.1.1412.003 о санитарных нормах.Не соблюдаются нормы по инженерным коммуникациям. | 1.Вопрос строительства дома не является предметом публичных слушаний.2.Строительство жилого дома осуществляется на основании проектно-сметной документации с обязательным проведением экспертизы проектной документации. |
| 11 | Когда построят новый дом, у которого будет дворовая территория, можно объединить 2 дворовые территории. | Решение по объединению дворовых территорий может быть принято только на общем собрании жильцов многоквартирных жилых домов в соответствии с требованиями Жилищного кодекса. |

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные****рекомендации комиссии** |
| 1. | Бывшая территория ДОЦ – это территория промышленной зоны, где в настоящее время функционируют предприятия. | 1.В соответствии с Генеральным планом города Орла зона производственно-деловых объектов предполагает размещение предприятий не выше V класса опасности. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне О-1 - зоне делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.2.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.3. Заинтересованному лицу разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.Заинтересованному лицу провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной. |
| 2 | Расчеты, выполненные ООО «ЭКОС», фальсифицированы и выполнены неверно. Не указаны СЗЗ от существующих предприятий, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 57:25:0020705:86, 57:25:0020705:68, 57:25:0020705:50 размером от 50 м до 100 м, что подтверждается документально.  |
| 3 | Все, что в настоящее время существует на территории промышленного предприятия, было проигнорировано при принятии решения об изменении зонирования, в том числе существующие СЗЗ. |
| 4 | На соседнем земельном участке с кадастровым номером 57:25:0020705:40 размещается автосервис. СЗЗ от автосервиса, размером 50 м, накладывается на весь земельный участок по ул. Комсомольской, 269а. |
| 5 | Нужно обратить внимание на то, что на соседнем земельном участке с кадастровым номером 57:25:0020705:30 размещается еще один производственный корпус. |
| 6 | При переводе земельного участка с кадастровым № 57:25:0020705:46 под жилую застройку учесть СЗЗ от действующих предприятий, расположенных на соседних земельных участках.  | 1.В соответствии с Генеральным планом города Орла зона производственно-деловых объектов предполагает размещение предприятий не выше V класса опасности. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне О-1 - зоне делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.2.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.3. Заинтересованному лицу разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.Заинтересованному лицу провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной. |
| 7 | В настоящее время на территории помещений бывшего ДОЦ расположена станция СТО, которая состоит из 2-х станций СТО на 12 постов. Имеются покрасочные камеры, мойка автомобилей. В настоящее время для расширения производства планируется перевести покрасочную камеру с электричества на газ, закупается оборудование, использование газа будет 36 м3/час.Мы развиваем промышленную площадку на данной территории. Если построят дом, то нам не согласуют ни перевод на газ, ни расширение производств, мы лишимся возможности развивать свое производство.Наша площадка развивалась для производства, работают 8 производств, работают люди. |
| 8 | Замеры по шуму от существующих предприятий не позволят разместить жилой дом.Нужно видеть фактические выбросы по экологии и выбросы с учетом развития наших предприятий.В рассматриваемом проекте за основу взяты расчеты по экологии, которые поставлены под сомнение на Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области 26.12.2018 г. |
| 9 | Предприятие ООО «СПИН» существует 27 лет, производственная площадка действует 15 лет. Основные заказчики – это машиностроение и металлургия. Предприятия заказывает у нас редукторы. Мы планируем расширять предприятие (1,2,3 смены), что увеличит выбросы и гул. Как будут жить люди? Как нам работать? Нашему предприятию присвоена IV степень опасности согласно свидетельству. | 1.В соответствии с Генеральным планом города Орла зона производственно-деловых объектов предполагает размещение предприятий не выше V класса опасности. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне О-1 - зоне делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.2.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.3. Заинтересованному лицу разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.Заинтересованному лицу провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной. |
| 9 | На мебельном производстве работают 40 человек. При строительстве дома жильцы будут инициировать закрытие близлежащих предприятий, в том числе и нашего. |
| 11 | СЗЗ от существующих предприятий накрывает территорию планируемого к строительству жилого дома. |
| 12 | Чем ближе к производству размещаются жилые дома, тем сильнее оказывается негативное воздействие (выбросы) на них. |
| 13 | На карте не видно фасада здания и не указано расстояние от границы наших объектов до границы земельного участка, на котором планируется строительство жилого дома. Если это расстояние составляет 100 м, то мы не против, если меньше 100 м, то мы категорически против внесения изменений в Генплан и установления жилой зоны, так как будут нарушены требования по СЗЗ.  |
| 14 | К собственникам предприятий по ул. Комсомольской, 279 запросов не поступало.У нашего предприятия имеется 12 постов для ремонта машин, покрасочная камера, камера для грунтования автомобилей, оборудование для напыления хромированных деталей, мойка автомобилей, которые не учтены в отчете при разработке проекта.У нашего предприятия III класс опасности, СЗЗ 100 м.От предприятий до жилых домов 150 м, а новое строительство будет размещаться на близком расстоянии от предприятий, что нарушает нормы.Нужно выполнить соответствующие расчеты с учетом наших предприятий.В 2008 г., когда готовили ПЗЗ не учли существующие промышленный корпус по ул. Комсомольской, 279, не выполнили соответствующие экологические расчеты.У нас не запрашивали информацию по фактическим выбросам. Нужно сделать экологическую экспертизу с учетом существующих предприятий, котельной, СТО. | 1.В соответствии с Генеральным планом города Орла зона производственно-деловых объектов предполагает размещение предприятий не выше V класса опасности. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне О-1 - зоне делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.2.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.3. Заинтересованному лицу разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.Заинтересованному лицу провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной. |
| 15 | Когда покупали предприятия, на рассматриваемой территории была защитная зона, никто не думал и не знал, что здесь появятся жилая зона и жилые дома. |
| 16 | Чем ближе к производству размещаются жилые дома, тем сильнее оказывается негативное воздействие (выбросы) на них. |
| 17 | На карте не видно фасада здания и не указано расстояние от границы наших производственных объектов до границы земельного участка, на котором планируется строительство жилого дома. Если это расстояние составляет 100 м, мы не против, если меньше 100 м, то мы против внесения изменений в Генплан и установления жилой зоны, так как будут нарушены требования по СЗЗ.  | 1.В соответствии с Генеральным планом города Орла зона производственно-деловых объектов предполагает размещение предприятий не выше V класса опасности. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орел» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне О-1 - зоне делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.2.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.3. Заинтересованному лицу разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.Заинтересованному лицу провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной. |
| 18 | ООО «Керама Марацци» просит дать отрицательное заключение по результатам публичных слушаний и отказать во внесении изменений в Генеральный план в части изменения границ санитарно-защитной зоны объектов, расположенных на территориях бывшего ДОЦ и изменения функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения на зону застройки многоэтажными жилыми домами |
| 19 | Строительство жилого дома в непосредственной близости от производственных предприятий осуществлять нельзя.Необходимо обследовать территорию в радиусе 500 м для определения возможности строительства дома, выполнить соответствующие расчеты о том сколько выбросов. |
| 20 | Строительство жилого дома в радиусе 100 м от СТО, где производятся покрасочные, жестяные работы, мойка автомашин запрещено.  |
| 21 | Представителем ООО ПКФ «Версия» направлены письменные возражения, поскольку в отчете ООО «Экос» не учтены все существующие предприятия, расположенные по ул. Комсомольской, 279, которые непосредственно граничат с земельным участком по ул. Комсомольской, 269а:- ООО «СПИН» (Силовые приводы и насосы);- ООО « Полимерпак»;- ООО ПКФ «Версия»;- ООО ПКП «Талисман»;- ООО «Артстоун-Альянс»;- ИП Мохов. |
| 22 | На Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 57:25:0020705, ограниченной улицами Комсомольская, Автовокзальная и переулком Рижский в г. Орле не утвержден. | Вопрос разработки ППТ и ПМТ не является предметом публичных слушаний. |
| 23 | В кадастровой карте рассматриваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – «автостоянка», а не жилая зона.  | Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020705:46 по ул. Комсомольской, 269а имеет вид разрешенного использования – эксплуатация платной автостоянки.Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Орел» земельный участок размещается в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1). Вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома 5-18 этажей (код 1.124) имеет основной вид использования в зоне Ж-1. |
| 24 | Территория промышленного предприятия, в которой размещается рассматриваемый земельный участок, не могла стать жилой зоной. | Согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Орел», утвержденным 30.10.2008 г. № 38/616-ГС, земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020705:46 размещается в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).  |
| 25 | Рядом с земельным участком, на котором планируется строительство жилого дома, размещается котельная. Выбросы от котельной будут идти в окна дома. | Выполнить соответствующие замеры для оценки негативного воздействия. |
| 26 | К существующей котельной подключены 2 многоквартирных дома. Кто замерял выбросы от котельной? Данные по экологии, представленные в проекте, некорректны.  |
| 27 | На данном земельном участке нужно разбить сквер или парк для улучшения экологической обстановки. | Правообладатель земельного участка вправе сам принимать решение об использовании своего земельного участка. |
| 28 | Когда выкупались предприятия, между жилыми домами и производством существовала зеленая зона, которая в последствии переведена в жилую.Считаю, что не нужно переводить рассматриваемую территорию в зону жилищного строительства. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 29 | В организации по ул. Комсомольской, 279 были направлены соответствующие запросы о предоставлении сведений о предприятиях, оказывающих негативное воздействие. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 30 | Правообладатели автосервиса, граничащего с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0020705:46, не возражают против строительства многоэтажного жилого дома, что подтверждено нотариально. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 31 | Для осуществления производственной деятельности у предприятий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, по экологическим нормам должны быть в обязательном порядке оформлены соответствующие документы. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 32 | Площади земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:46 (2 517 кв. м) недостаточно для строительства многоэтажного жилого дома. Не получен ответ о том возможно или нет размещение на данном земельном участке 1 подъездного 9-ти этажного жилого дома. | 1.Вопрос строительства дома не является предметом публичных слушаний.2.Строительство жилого дома осуществляется на основании проектно-сметной документации с обязательным проведением экспертизы проектной документации. |
| 33 | Предлагаю в рассматриваемом проекте границы автодороги общего пользования исключить из зоны жилой застройки.Дорога не должна переводится в зону жилой застройки. | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ на земли общего пользования (улицы, дороги, площади, проезды и т.д.) вне зависимости от территориальных зон градостроительные регламенты не распространяются. |
| 34 | Предприниматели здания, находящегося по ул. Комсомольской, 279, предлагают администрации г. Орла выкупить земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020705:46, а предприниматели за свой счет благоустроят данный земельный участок (разместят сквер, дорожки, установят лавочки). | Согласно Земельному кодексу РФ изъятие земельных участков для муниципальных нужд может быть в определенных случаях для строительства дорог и инженерных сетей. У муниципального образования отсутствуют основания для изъятия земельного участка. |
| 35 | Земельный участок не пригоден для застройки многоэтажными жилыми домами.Собственником земельного участка планируется строительство 13-ти этажного жилого дома. На территории не будет парковок. | 1.Вопрос строительства дома не является предметом публичных слушаний.2.Строительство жилого дома осуществляется на основании проектно-сметной документации с обязательным проведением экспертизы проектной документации. |
| 36 | Напротив наших производств имеется земельный участок, который используется для СТО и стоянки грузовых автомобилей. Этот участок также необходим для обслуживания здания по пожарным нормам и правилам. Когда строили котельную, часть данного земельного участка была переда под котельную. Если у нас заберут этот земельный участок, то мы также против. | Вопрос не является предметом публичных слушаний. |
| 37 | Нельзя переводить в зону жилой застройки существующую котельную, тепловой пункт, ТП. | Размещение объектов инженерной инфраструктуры допускается во всех территориальных зонах, в т. ч. жилых. |
| 38 | В проекте не указана длина и ширина участка. Для определения СЗЗ необходимо знать расстояние от стены производственного здания до стены дома. Проектировщик не знает размеры участка. | Размеры земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:46 составляют 34 м х 72 м. |
| 39 | Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 57:25:0020705:46 осуществляется по землям общего пользования На дороге установлен забор, в результате чего дорога сокращена с 8 м до 4 м. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 40 | При развитии бизнеса необходимо учитывать документы функционального и территориального зонирования города, учитывать интересы жителей.Размещение промышленной площадки в центре города должно соответствовать всем экологическим нормативам.Возможно установление специального оборудования, сокращающего вредное воздействие на окружающую среду, особенно в районах жилой застройки, в связи с чем, границы СЗЗ могут быть сокращены. | Принять к сведению высказанное мнение. |

**Выводы по результатам публичных слушаний:**

1. Публичные слушания в городе Орле по вопросу внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Орел» в части изменения местоположения границ санитарно-защитной зоны объектов, расположенных на территориях бывшего ДОЦ и изменения функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения на зону застройки многоэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:46, площадью 2 517 кв. м в целях размещения многоквартирного жилого дома по ул. Комсомольской, 269а 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.Рекомендовать всем хозяйствующим субъектам, расположенным на соседних земельных участках, представить в уполномоченный орган сведения о всех источниках негативного воздействия.

3. Заинтересованному лицу

- разработать проект СЗЗ от всей промышленной площадки и получить заключение Управления Роспотребнадзора по Орловской области.

- провести оценку негативного воздействия от указанных источников на границе земельного участка и получить соответствующее согласование Управления Роспотребнадзора по Орловской области.

4.Рекомендовать собственникам предприятий привести свои объекты в соответствие с функциональной зоной.

Заместитель председателя комиссии по землепользованию

и застройке города Орла, начальник управления

градостроительства администрации города Орла В.В. Булгаков

Член Комиссии, ответственный

за организацию проведения

публичных слушаний Л.А. Шлыкова