**Заключение о результатах**

**публичных слушаний**

**от «23» марта 2020 г.**

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: **«Внесение изменений в Генеральный план городского округа «Город Орел» с целью приведения в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией в городе»**

Правовой акт о назначении публичных слушаний

**Постановление мэра города Орла от 17.01.2020 г. № 3–П**

Количество участников публичных слушаний: **40 человек**

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение: **от «17» марта 2020 года № 36**

**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 | В текстовой части Генплана:  - отсутствует положение о территориальном планировании и материалы по обоснованию в соответствии с требованиями ГрК РФ;  - отсутствует предметное описание вновь устанавливаемой функциональной зоны – «Зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности» | Учесть высказанное замечание. |
| 2 | Графическая часть Генплана:  - картографический материал предусмотреть в формате MapInfo для возможности дальнейшей работы с картами;  - на картах указать масштаб. | Учесть высказанное замечание. |
| 3 | Карта планируемых границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа:  - подъездную дорогу к АО «ЭкоСити» земельный участок с кадастровым номером 57:25:0000000:5871 исключить из границ населенного пункта - г. Орел;  - исключить памятник природы Балка Непрец из границ городского округа «Город Орел» (памятник природы - балка Непрец размещается на территории Орловского района Орловской области);  - исключить земельный участок с кадастровым номером 57:10:1660101:1897, местоположением: Орловская область, Орловский район, с/п Платоновское, с. Старцево из границ населенного пункта - г. Орел. | Учесть высказанное замечание. |
| 4 | Карта функциональных зон:  - привести в соответствие действующему Генеральному плану функциональное зонирование в части исключения новых зон – «Зона объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицеи», «зона спортивных комплексов и сооружений»;  - указать планируемые для размещения объекты местного значения;  - по каждому узлу зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности дать укрупненное отображение с указанием границ зоны, описанию функциональной зоны и планируемых для размещений в них объектов;  - земельный участок с кадастровым номером 57:10:0030801:13949, местоположением: г. Орел, ул. Зареченская, предусмотренный для размещения поликлиники, в проекте отнесен к зоне объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицеи;  - указать выезд с бульвара Молодежи;  - часть территории Южного рынка попадает в зону смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности;  - по Наугорскому шоссе территория садоводческого товарищества ДНТ «Наугорское» включена в зону застройки многоэтажными жилыми домами;  - подъездную дорогу к АО «ЭкоСити» исключить из границ населенного пункта - г. Орел;  - земельные участки с кадастровыми номерами 57:25:0031130:3, 57:25:0031103:4 вид разрешенного использования – для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (для эксплуатации и обслуживания автодрома) включены в зону спортивных комплексов и сооружений, что не соответствует фактическому использованию земельных участков;  - сквер на ул. Льва Толстого, 6 (земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030116:51, вид разрешенного использования – для размещения скверов, парков, городских садов) включить в рекреационную зону;  - установить функциональную зону объектов транспортной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040214:8, местоположением: г. Орел, п. Кирпичного завода, 33;  - установить функциональную зону делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0040301:1373, местоположением: г. Орел, Московское шоссе, 137;  - установить функциональную зону производственно-коммунальных объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020617:135, принадлежащего АО «Орелмасло» на праве собственности;  - установить функциональную зону объектов транспортной инфраструктуры в границах кадастрового квартала № 57:25:0010324, местоположением: г. Орел, Наугорское шоссе, ПГК «Наугорский». | Учесть высказанное замечание. |
| 5 | Карта планируемого размещения объектов обслуживания местного значения городского округа:  - не указаны объекты местного значения: школы, детские сады по Наугорскому шоссе, в микрорайоне Зареченский, в 13 Микрорайоне, по ул. Гайдара, по пер. Керамическому, по ул. Ливенской, ул. Студенческой, Старо-Московскому шоссе;  - исключить наложение слоя зоны объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицеи; зоны спортивных комплексов и сооружений на условные обозначения (значки) школ, детских садов;  - указать разные условные обозначения (значки) на планируемые к размещению объекты и существующие объекты;  - исключить проектируемый участок автодороги от ул. Полесской до ул. Кольцевой, проходящий по участкам садоводческого товарищества и гаражей. | Учесть высказанное замечание. |
| 6 | Карта планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры местного значения (водоотведение):  - указать проектируемую КНС в районе пос. Кирпичного завода. | Учесть высказанное замечание. |
| 7 | Карта планируемого размещения автомобильных дорог местного значения:  - указать выезд на Наугорское шоссе от проектируемого микрорайона;  - исключить проектируемый участок автодороги от ул. Полесской до ул. Кольцевой, проходящий по участкам садоводческого товарищества и гаражей. | Учесть высказанное замечание. |
| 8 | В связи с многочисленными обращениями и жалобами граждан по вопросу проектируемой автомобильной дороги на пересечении ул. Генерала Родина и ул. Полесской с её продолжением по существующим гаражам и дачным участка, прошу внести изменения в Генплан в части исключения данной автодороги.  Исключить автодорогу от ул. Полесской до ул. Кольцевой, которая проходит по дачному массиву. | Учесть высказанное замечание. |
| 9 | Изменить красные линии по ул. Ливенской от перекрестка по ул. 1-ой Курской (по четной стороне жилых домов) в части их сужения.  Внести изменения в карту планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа Генплана в части изменения категории ул. Ливенской для возможности её сужения.  Рекомендовать УГАЗ рассмотреть возможность изменения категории ул. Ливенской в целях её сужения.  Более детально проработать вопрос по красным линиям всех улиц, так как поступает много жалоб от жителей. По ул. 1-ой Курской красные линии установлены таким образом, что памятник архитектуры – Женский монастырь попадает в их границы. Нужно рассмотреть вопрос изменения проекта утвержденых красных линий по 32 улицам города, в целях их сужения. | Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области рассмотреть вопрос возможности изменения в Генплане категории и профиля улицы Ливенской. |
| 10 | Внести изменения в Генплан в части изменения функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения на зону объектов транспортной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0031057:173 по ул. Семинарской, 2 (на земельном участке размещаются железнодорожные пути). | Учесть высказанное замечание (установить функциональную зону железнодорожного транспорта). |
| 11 | Изменить красные линии ул. Авиационной, в границы которой попадает блок гаражей ПГК «Декабрист». | Рекомендовать Управлению градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области рассмотреть вопрос возможности изменения в Генплане категории и профиля улицы Авиационной. |
| 12 | ООО «ИНМЭЖСтрой» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020406:284, площадью 8 476 кв. м, местоположением: г. Орел, ул. Карачевская, 68в, предназначенный для строительства многоквартирных жилых домов. Согласно ПЗЗ земельный участок расположен в зоне О-1. Осуществлен снос объектов с земельного участка, проведена историко-культурная экспертиза в отношении объекта культурного наследия. Внести изменения в Генплан в части установления зоны застройки многоэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020406:284 по ул. Карачевской, 68в (в ПЗЗ зону О-1 оставить без изменения).  Земельный участок по ул. Карачевской,68в попадает в историческую зону города. Изменения в Генплан не должны затрагивать исторически сложившуюся этажность в исторической зоне. Нужно учитывать параметры видимости и зону зрительного восприятия памятников архитектуры. Возражаю против установления зоны многоэтажной жилой застройки на территории по ул. Карачевской,68в.  Категорически возражаем против возможности многоэтажного строительства в историческом центре г. Орла.  Действующий Генплан разрабатывался долго, профессиональным коллективом с участием специалистов, прошел соответствующие обсуждения. Генплан – документ долгосрочного, перспективного регулирования градостроительной концепции.  Внесение изменений в Генплан противоречит установленной концепции развития города. | Нецелесообразно устанавливать зону застройки многоэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020406:284 по ул. Карачевской, 68в. |
| 13 | Внести изменения в Генплан в части изменения функциональной зоны производственно-деловых объектов на зону делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:214, местоположением: г. Орел, Кромское шоссе, 3 (на земельном участке размещается административное здание, инженерный корпус). | Учесть высказанное замечание. |
| 14 | Внести изменения в Генплан в части установления функциональной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020413:67, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 65а. | Учесть высказанное замечание. |
| 15 | ООО СПФ «ОТС» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:86, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279.  Кто-либо из собственников земельных участков, расположенных в границах данного квартала, обращался с предложением о смене функциональной зоны?  Согласно техническому заданию целью внесения изменений в Генплан было приведение его в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией, размещение детского технопарка «Кванториум», пристройки хирургического корпуса, лечебного корпуса, внеуличного пешеходного перехода. Каким образом в Генплане появилась зона смешанной жилой застройки? Непонятно для чего в кадастровом квартале номером 57:25:0020705 вводится данная зона. Собственники объектов недвижимости, расположенных в данном квартале, не обращались по вопросу изменения функциональной зоны.  Согласно действующему Генплану разрешенное использование земельных участков в данном квартале соответствует функциональному зонированию.  Согласно действующему Генплану в квартале номер 57:25:0020705 располагаются функциональные зоны: зона производственно-складских комплексов, зона делового, общественного и коммерческого назначения, зона жилой застройки, которые имеют четкие границы по отношению друг к другу. Предприятия работают в данном квартале с 2008 года (с момента утверждения Генплана, ситуация с 2008 года не менялась).  Проектом Генплана планируется отнести зону жилой застройки к зоне производственного назначения, которая будет называться зоной смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственных объектов. Внесение изменений и установление смешанной зоны недопустимо и будет нарушать наши права.  В Генпланах иных субъектов Российской Федерации, в том числе соседних регионов, не предусмотрена смешанная зона.  Статьей 35 ГрК РФ четко регламентируются зоны, которые могут входить как в жилую, так и в производственную зоны. Исключена возможность нахождения производственных объектов в жилой зоне, а жилых построек в производственной зоне. Статьей 85 ЗК РФ исключена возможность принадлежности одного участка к нескольким функциональным зонам. Пункт 1 статьи 85 ЗК РФ регламентирует жилую зону и производственную зону, как самостоятельные.  Против внесения изменений в Генплан в части установления новой смешанной производственно-жилой зоны («зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности»).  Считаем необходимым оставить функциональные зоны в кадастровом квартале номер 57:25:0020705 без изменения согласно действующему Генплану.  В протоколах Комиссии по землепользованию и застройке Орловской области за 2019 год имеются решения по всем рассматриваемым на сегодняшних слушаниях вопросам: участок в Городском парке – 15.05.2019, Кромская-Цон – 10.06.2020, ТБО – в августе 2020, за исключением вопроса по установлению зоны смешанной застройки. Комиссии, которая бы рассматривала вопрос о создании данной зоны, не было. Каким образом Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области внесло вопрос создания смешанной зоны, без решения Комиссии, непонятно.  С учетом изложенного, необходимо исключить из проекта Генплана вопрос установления смешанной зоны.  Нельзя смешивать между собой зоны жилых объектов и промышленных объектов.  Предлагаю оставить зонирование на территории в районе ул. Комсомольской, 269 как было ранее: жилую застройку и производственную застройку отдельно друг от друга.  Зонирование территории города выполняется с целью создания благоприятных условий для жизнедеятельности населения города, в том числе благоприятных условий для проживания и производственной деятельности.  Смешивать функциональные зоны нецелесообразно и недопустимо. Данные зоны не предусмотрены действующими нормами. Ни архитектурная, ни градостроительная концепции не предполагают смешивания производственной и жилой зон. Существует функциональное разделение мест производства и мест проживания.  Категорически против введения новой смешанной зоны. Согласно данной зоне многоквартирные жилые дома можно строить рядом и внутри производственных зон. Производственные объекты могут оказывать негативное влияние на жизнедеятельность человека, в том числе автомобильная промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность.  Например, территория бывшего ДОЦ поделена на отдельные земельные участки. В случае, если один из собственников продаст земельный участок, может получиться так, что внутри производства окажется объект жилищного строительства. Или вокруг жилой застройки окажется промышленный объект. Это недопустимо. Устанавливать смешанную зону невозможно. Исключить данную зону из проектов Генплана и ПЗЗ.  Нецелесообразно и опасно вносить изменения в Генплан в части установления зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, в связи с тем, что это не обеспечивает критериев комфортности проживания жителей в данной зоне; не дает производственным предприятиям и другим объектам деловой инфраструктуры развиваться в соответствии и их потребностями; производственные объекты должны иметь нормируемые санитарные разрывы до элементов жилой застройки.  Территория в границах улиц Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский разделена на 3 зоны: зона жилой многоэтажной застройки, зона производственно-деловых объектов, зона делового, общественного и коммерческого назначения. Какие обоснования для объединения этих 3-х зон в одну зону необъяснимого функционального назначения?  Против установления смешанных зон, принятие данных зон недопустимо.  ООО СПФ «ОТС» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:86, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279.  ООО «Виор» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:19, местоположением: г. Орел, ул. Автовокзальная, 60.  ООО ПКФ Талисман» является собственником земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020705:50, местоположением: г. Орел, ул. Комсомольская, 279.  Согласно действующему Генплану земельные участки расположены в функциональной зоне производственных и складских комплексов. На земельных участках находятся предприятия: ООО СПФ «ОТС», ООО ПКФ «Версия», ООО «Полимерпак», ООО «Окна-маркет», ООО «Виор», ООО ПКФ Талисман», что полностью соответствует функциональной зоне. Данные предприятия вели свою деятельность в 2008 г., на момент утверждения Генплана. Внесение изменений в Генплан будет нарушать наши права.  В классификаторе территориальных зон градостроительной регламентации и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такое понятие, как «зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности» не существует.  В видах разрешенного использования земельных участков в данной зоне, согласно проекту ПЗЗ, нет ни одного вида использования, который соответствовал бы деятельности существующих на данном участке предприятий.  В Генпланах субъектов РФ, в том числе соседних регионов (г. Курск, г. Брянск) не предусмотрена «зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности».  В кадастровом квартале № 57:25:0020705 зоны жилой застройки, зона производственно-деловых объектов и зона делового, общественного и коммерческого назначения имеют четкие границы по отношению друг к другу.  Считаем необходимым оставить зоны кадастрового квартала № 57:25:0020705 без изменения. Существующее зонирование соответствует градостроительной ситуации.  Категорически против внесения изменений в Генплан и ПЗЗ в части установления новой смешанной производственно-жилой зоны («зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности») в кадастровом квартале № 57:25:0020705, ограниченном ул. Комсомольская, Автовокзальная и пер. Рижский.  Категорически против установления в Генплане новой смешанной производственно жилой зоны («зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности»), в связи с нарушением прав жителей города (**о**т предприятий V класса опасности должна быть установлена СЗЗ до 50 м. Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в СЗЗ не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома).  Категорически против внесения изменений в Генплан в части установления новой смешанной производственно**-**жилой зоны («зона смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности») в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0030503:551, 57:25:0030503:552, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63ж; 57:25:0030503:32, местоположением: г. Орел, ул. Московская, 63д. | В связи с отсутствием обоснованного описания правового режима зоны смешанной застройки, предназначенной для размещения жилых и производственно-деловых объектов не выше V класса опасности, отсутствием порядка установления приоритетности взаимоисключающих видов использования земельных участков, введение данной зоны нецелесообразно. |
| 16 | Рядом с жилым домом по ул. Комсомольской, 269 построена станции техобслуживания, которая находится в 7 м от стены нашего дома. На данном объекте имеется печь-мангал, выделяющая канцерогены. Управление Роспотребнадзора дало заключение о том, что ПДК загрязняющих веществ не превышает норму. Данное предприятие относится к I классу опасности.  По вопросу размещения объекта негативного воздействия, расположенного рядом с жилым многоквартирным домом по ул. Комсомольской, 269, направить соответствующее обращение в Роспотребнадзор. | Направить материалы в Управление Роспотребнадзора по Орловской области. |
| 17 | В соответствии с требованиями действующего федерального законодательства необходимо установить зоны особого назначения – защитные зоны памятников истории и культуры. Данные зоны должны быть нанесены и отражены на соответствующей карте.  Карту охранных зон памятников истории и культуры необходимо переделать, так как она не читаема. | Учесть высказанные замечания в проекте ПЗЗ (карта границ территорий объектов культурного наследия): указать установленные зоны охраны объектов культурного наследия, границы защитных зон объектов культурного наследия, установленные границы территорий памятников. |
| 18 | Невозможно за 10 дней качественно внести изменения в Генплан (срок установленный контрактом разработчику).  Если разработчик взялся за ту или иную работу, он должен ее выполнить качественно.  Заказчик не работает ни с городом, ни с проектировщиками, ни с архитекторами. | Принять к сведению высказанное мнение. |
| 19 | Внести изменения в Генплан в части изменения функциональной зоны лесопарков, городских лесов и отдыха, пляжей на зону дачных участков и садоводства на территории СНТ «Мелиоратор». | Учесть высказанное замечание. |
| 20 | Внести изменения в Генплан в части изменения функциональной зоны лесопарков, городских лесов и отдыха, пляжей на зону объектов транспортной инфраструктуры в границах земельного участка, расположенного между сквером завода «Дормаш» и земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:303, местоположением: г. Орел, Кромское шоссе, 5г. | Учесть высказанное замечание. |
| 21 | Внести изменения в Генплан в части изменения функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения на зону застройки многоэтажными жилыми домами в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0030801:7102, местоположением: г. Орел, Бульвар Молодежи, участок 2а. | Учесть высказанное замечание. |
| 22 | Изменить зону делового, общественного и коммерческого назначения на зону застройки многоэтажными жилыми домами в границах территории на пересечении ул. Полесской и ул. Лескова. | Учесть высказанное замечание. |
| 23 | Изменить зону лесопарков, городских лесов и отдыха, пляжей на зону застройки индивидуальными жилыми домами по ул. 2-ой Пушкарной в районе домов 138-140. | Учесть высказанное замечание. |

**Предложения и замечания иных участников публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Содержание** | **Аргументированные**  **рекомендации комиссии** |
| 1. | - | - |

Выводы по результатам публичных слушаний:

1. Публичные слушания в городе Орле по проекту внесения изменений в Генеральный план городского округа «Город Орел» с целью приведения в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией в городе 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 Генплан с учетом высказанных в ходе публичных слушаний замечаний и предложений.

Председатель комиссии по землепользованию

и застройке города Орла, первый заместитель главы

администрации города Орла О.В. Минкин

Член Комиссии, ответственный

за организацию проведения

публичных слушаний Л.А. Шлыкова