

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области

Должанский район  
д. Калиновка

15 марта 2023 года

1. Организатор публичных слушаний: *Администрация Должанского района Орловской области (постановление администрации Должанского района Орловской области от 14 февраля 2023 года № 92 «О назначении публичных слушаний в Должанском районе Орловской области по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области»).*

2. Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: *Проекты внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области в части:*

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

- 1) приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства состава и содержания документов;
- 2) приведения границ населенных пунктов, а также функционального зонирования (с учетом унификации их состава) в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией с учетом данных государственного кадастра недвижимости;
- в) изменения функциональной зоны сельскохозяйственного назначения на зону объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры в границах земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636;
- г) описания местоположения границ населенных пунктов, в том числе в формате XML-схем.

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

- 1) приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства состава и содержания документов;
- 2) приведения границ населенных пунктов, а также территориального зонирования (с учетом унификации их состава) в соответствие со сложившейся градостроительной ситуацией с учетом данных государственного кадастра недвижимости;

3) приведения в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412;

г) изменения территориальной зоны СХН (зона сельскохозяйственного назначения) на зону П1 (зона объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры I-V класс опасности) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636;

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

3. Количество участников публичных слушаний: 46 человек.

4. Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний (наименование, дата оформления): Протокол публичных слушаний по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области от 15 марта 2023 года № 1, проведенных в д. Калиновка.

5. Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания, и аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета данных предложений и замечаний:

№ п/п	Содержание предложения / замечания	Аргументированные рекомендации
1.	Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:450, площадью 7,5 га. Возражаю против перевода зоны сельхозназначения в промышленную зону, в связи с тем, что мой земельный участок попадет в санитарно-защитную зону после ее установления, в связи с планируемым строительством завода по производству карбамида, что ущемляет мои права собственника. Готова рассмотреть предложения о продаже этого участка заинтересованному лицу.	<u>Считаем целесообразным учесть внесенное замечание</u> к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области, <u>не изменять функциональную зону сельскохозяйственного назначения на зону объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры и территориальную зону СХН (зона сельскохозяйственного назначения) на зону П1 (зона объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры I-V класс опасности) в границах</u>

		земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636 с целью строительства комбината по производству аммиака и карбамида, так как нарушаются права собственников и правообладателей земельных участков, попадающих в санитарно-защитную зону, после ее установления.
2.	Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384 – 1/29 часть, который попадет в СЗЗ, которая будет установлена к заводу по производству карбамида. Возражаю против перевода зоны с/х назначения на зону промышленности. Готов рассмотреть предложения по выкупу моего земельного участка.	Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области
3.	Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384 – 1/29 часть. Возражаю против изменения зоны с/х назначения на зону промышленности, в связи с тем, что мой земельный участок попадает в санитарно-защитную зону и ущемляет мои права, так как в случае негативного воздействия от завода по производству карбамида, я не смогу использовать свой земельный участок для выращивания продукции растениеводства.	Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области
4.	Я являюсь правообладателем земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:291, площадью 28 га (договор аренды земельного участка от 28.11.2006 г. № 10). Ознакомившись с материалами публичных слушаний по внесению изменений в Генеральный план и ПЗЗ Козьма-Демьяновского сельского поселения, размещенных на официальном сайте Должанского района, мне стало известно, что земельный участок, правообладателем которого я являюсь, будет расположен в границах санитарно-защитной зоны после ее установления в связи с планируемым строительством завода по производству карбамида. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», я не смогу использовать земельный	Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области

	<p>участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования, а именно, для сельскохозяйственного использования (производство продукции растениеводства) в случае, если химическое, физическое и биологическое воздействие завода по производству карбамида приведет к нарушению качества и безопасности продукции растениеводства, что нарушает мои права.</p> <p>В связи с вышеперечисленным, возражаю против внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения в части изменения территориальной зоны сельскохозяйственного назначения СХН на зону П1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:27:0040301:636.</p> <p>Прошу мои замечания рассмотреть на публичных слушаниях и внести их в Протокол публичных слушаний.</p> <p>Правоустанавливающие документы прилагаются.</p>	
5.	<p>Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384, 2/29 доля, площадью 15 га. Указанный земельный участок имеет категорию земель: земли с/ назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Данные участки принадлежат мне на праве собственности, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации права и выписка из ЕГРН.</p> <p>Я не даю своего согласия на изменение зоны СХН на зону промышленности в связи с тем, что мой участок может попасть в санитарно-защитную зону, что повлечет риск:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) невозможность использования по назначению;</li> <li>2) причинение мне материального вреда;</li> <li>3) ущемление моих прав, как собственника в связи с возможными рисками;</li> <li>4) близость завода к населенному пункту.</li> </ol> <p>Прошу рассмотреть мои замечания для избежания нарушения моих прав, как собственника.</p>	<p>Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>
6.	<p>Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384, 1/29 доля, площадью 7,5 га. Указанный земельный участок имеет категорию земель: земли с/ назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Данные</p>	<p>Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского</p>

	<p>участки принадлежат мне на праве собственности, что подтверждает свидетельство о государственной регистрации права и выписка из ЕГРН.</p> <p>Я не даю своего согласия на изменение зоны СХН на зону промышленности в связи с тем, что мой участок может попасть в санитарно-защитную зону, что повлечет риск:</p> <p>1) невозможность использования по назначению;</p> <p>2) причинение мне материального вреда;</p> <p>3) ущемление моих прав, как собственника в связи с возможными рисками;</p> <p>4) близость завода к населенному пункту.</p> <p>Прошу рассмотреть мои замечания для избежания нарушения моих прав, как собственника.</p>	<p>поселения Должанского района Орловской области</p>
7.	<p>Я являюсь собственником 1/29 части земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384.</p> <p>Возражаю против перевода зоны СХН в зону П1, так как мой участок попадет в СЗЗ, так как ущемляются мои права, как собственника участка. Готов рассмотреть предложение по выкупу земельного участка.</p>	<p>Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>
8.	<p>Возражаю против внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения в части изменения функциональной и территориальной зоны сельскохозяйственного назначения СХН на зону П1 в границах земельного участка с кадастровым номером 57:27:0040301:636,</p> <p>так как земельные участки с кадастровыми номерами 57:24:0040301:338 ; 57:24:0040301:601; 57:24:0040301:256, собственником которых я являюсь, а также земельные участки с кадастровыми номерами 57:24:0040301:647; 57:24:0040301:375; 57:24:0040301:1; 57:24:0040301:58; 57:24:0040301:203; 57:24:0040301:337 и другие, правообладателем которых я являюсь на основании долгосрочных договоров аренды, могут попасть в санитарно-защитную зону, а, следовательно, я не смогу использовать данные участки для производства сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.</p> <p>Перевод зоны СХН в зону П1 без согласия собственников земельных участков, нарушает наши имущественные и конституционные права.</p>	<p>Считаем целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>

9.	<p>Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 57:24:0040301:636, в границах которого предлагается изменить зону сельскохозяйственного назначения на зону промышленности, располагается на землях сельскохозяйственного назначения, а также в предполагаемую СЗЗ от планируемого комплекса по производству аммиака и карбамида попадает река Кобылка, которая протекает через все населенные пункты поселения и впадает в реку Кшень. В связи с этим, считаю нецелесообразным вносить изменения в документы территориального планирования поселения в данной части.</p>	<p>Считаю целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>
10.	<p>На каком основании планируете перевести земли сельскохозяйственного назначения с высокой кадастровой стоимостью в зону промышленности? Это недопустимо, на плодородных землях (черноземах) строить химические предприятия. Выражаю мнение против перевода зоны сельскохозяйственного назначения в зону промышленности.</p>	<p>Считаю целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>
11.	<p>ООО «Орелметхим» поясняет, что все ущербы, понесенные сельхозтоваропроизводителями, которые попадут в СЗЗ, от негативного воздействия комбината по производству аммиака и карбамида, будут возмещены в соответствии с действующим законодательством. Только это негативное воздействие надо будет доказывать в судах. И сельхозпроизводители, фермеры не смогут ничего доказать, мы не юристы, мы крестьяне, и не сможем тягаться с такой «машиной». В итоге, ничего не докажем и ничего не получим. Поэтому выступаю категорически против внесения изменений по переводу земли сельхозназначения в земли промышленности на земельном участке с кадастровым номером 57:24:0040301:636.</p>	<p>Считаю целесообразным учесть внесенное замечание к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>
12.	<p>Все выступающие выступили против внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения в части изменения функциональной зоны сельскохозяйственного назначения на зону объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры и территориальной зоны СХН на зону П1 (зона объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры I-V класс опасности) в границах земельного участка с</p>	<p>Считаю целесообразным учесть внесенные замечания к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области</p>

	<p>кадастровым номером 7:24:0040301:636 с целью строительства комплекса по производству аммиака и карбамида.</p> <p>Комплекс по производству аммиака и карбамида относится к 1 классу опасности, производство химическое, земельный участок находится в непосредственной близости от населенного пункта</p> <p>д. Калиновка. В санитарно-защитную зону попадает водный объект река Кобылка.</p> <p>Развивать экономику района за счет здоровья и жизни людей недопустимо.</p> <p>Предложили для строительства химического комбината выбрать другой земельный участок, наиболее удаленный от населенных пунктов и водных объектов.</p>	
--	---	--

6. Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников публичных слушаний и аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета данных предложений и замечаний:

№ п/п	Содержание предложения / замечания	Аргументированные рекомендации
1.	<p>Ознакомившись с материалами, подготовленными для проведения 15.03.2023 публичных слушаний, ООО «АПК Юность» сообщает о наличии возражений и направлении настоящих замечаний организатору публичных слушаний в связи со следующим.</p> <p>Как уже указано выше, одним из вопросов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, является изменение территориальной зоны в границах земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636, общей площадью 539 387 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: РФ, Орловская область, р-н Должанский.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 57:24:0040301:636 принадлежит ООО «ОРЕЛМЕТАХИМ» на праве собственности. Земельный участок с кадастровым номером 57:24:0040301:636 был приобретен ООО «ОРЕЛМЕТАХИМ» на основании договора купли-продажи земельного участка № 127/09 от</p>	<p><u>Считаем целесообразным учесть внесенные замечания</u> к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области, так как в случае перехода прав на земельный участок к ООО «АПК «Юность», данный земельный участок будет использоваться для осуществления сельскохозяйственного производства (выращивание продукции растениеводства)</p>

29.10.2020, заключенного с ООО «АПК Юность» (Продавец).

Пунктом 3.1 Договора № 127/09 от 29.10.2020 определено, что земельный участок приобретается Покупателем для целей строительства им (в т. ч. с привлечением третьих лиц) завода минеральных удобрений и объектов, необходимых для его функционирования (далее по тексту - «Завод»). Стороны одинаково понимают и исходят из того, что Покупателем будут изменены категория земель и вид разрешенного использования земельного участка в целях осуществления на нем строительства Завода.

В соответствии с п. 3.3 Договора № 127/09 от 29.10.2020 Стороны особо договорились о том, что настоящий договор купли-продажи заключен под отменительным условием (п. 2 ст. 157 ГК РФ), а именно: в случаях, если по каким-либо причинам (в том числе, и в силу непреодолимых обстоятельств, за которые не отвечает ни одна из Сторон) Покупатель откажется (либо будет лишен права и/или возможности) от строительства Завода в данной местности, в том числе: в случае если Покупатель не начнет строительство Завода в срок до 01.04.2023 г. (под началом строительства стороны подразумевают начало фактического возведения строений и сооружений на земельном участке и проведение строительных работ), права и обязанности сторон по настоящему договору прекращаются с даты наступления любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте. После того, как данное обстоятельство наступит, у Покупателя возникает безусловная обязанность в течение 3 (Трех) месяцев вернуть Продавцу земельный участок, указанный в п. п. 1 настоящего договора.

Пунктом 3.4.1 Договора № 127/09 от 29.10.2020 также предусмотрено, что Продавец обязан принять решение об обратном выкупе Земельного участка в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с момента возникновения у него права на обратный выкуп Земельного участка или с момента, когда он будет уведомлен Покупателем об отказе (о невозможности и пр.) от строительства Завода.



Таким образом, исходя из условий Договора № 127/09 от 29.10.2020 в срок не позднее 31.03.2023 ООО «ОРЕЛМЕТАХИМ» должно начать непосредственные строительные работы по строительству Завода на земельном участке с кадастровым номером 57:24:0040301:636.

Вместе с тем, на 15.03.2023 только назначены публичные слушания по вопросу изменения территориальной зоны СХН (зона сельскохозяйственного назначения) на зону П1 (зона объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры I-V класс опасности) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636, что явно свидетельствует о невозможности начала ООО «ОРЕЛМЕТАХИМ» проведения строительных работ по строительству Завода в срок до 01.04.2023.

Учитывая изложенное, ООО «АПК Юность» намерено в соответствии с положениями п. 2 ст. 157 Гражданского кодекса РФ, а также положениями п. п. 3.3, 3.4.1 Договора № 127/09 от 29.10.2020 после 31.03.2023 принять решение об обратном выкупе земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636 для последующей регистрации права собственности ООО «АПК Юность» на данный земельный участок и его использования в соответствии с существующим целевым назначением для осуществления сельскохозяйственных работ и осуществления растениеводства.

На основании вышеизложенного, ООО «АПК Юность» возражает против изменения территориальной зоны СХН (зона сельскохозяйственного назначения) на зону П1 (зона объектов производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры I-V класс опасности) в границах земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636, в связи с чем предоставляем Вам настоящие замечания.

Просим Вам зарегистрировать настоящие замечания, а также обеспечить их рассмотрение на публичных слушаниях, назначенных к проведению на 15.03.2023, с включением в протокол публичных слушаний замечаний ООО

	«АПК Юность», а также результатов их рассмотрения.	
2.	Я являюсь собственником 1/29 доли земельного участка с кадастровым номером 57:24:0040301:384, площадью 7,5 га, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 57-АБ № 486830. Возражаю против изменения зоны сельскохозяйственного назначения на зону промышленности в границах участка с кадастровым номером 57:24:0040301:636, так как нарушаются мои права собственника земельного участка, который попадает в санитарно-защитную зону. После установления санитарно-защитной зоны есть высокая вероятность того, что я не смогу использовать свой участок для выращивания растениеводческой продукции для пищевых целей.	Считаем целесообразным учесть внесенные замечания к проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области

## 7. Выводы по результатам публичных слушаний:

1. Публичные слушания в Должанском районе Орловской области по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области проведены в соответствии с действующим законодательством, Положением «О публичных слушаниях, общественных обсуждениях на территории Должанского района Орловской области».

2. Возможно утвердить проекты внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Козьма-Демьяновского сельского поселения Должанского района Орловской области, при условии доработки проектов согласно внесенным предложениям и замечаниям, поступившим в письменной форме, а также в ходе проведения собрания.

3. Направить данное заключение в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области для принятия соответствующего решения.

4. Опубликовать результаты общественных обсуждений на официальном сайте Должанского района Орловской области в сети «Интернет» ([www.admindolgan.ru](http://www.admindolgan.ru)).

Подпись организатора публичных слушаний:

Б. Н. Макашов

Подпись представителей организатора публичных слушаний:

Председательствующий

Г. А. Гранкина

Секретарь комиссии

А. М. Новиков