

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону (часть 2, заключительная)

Итоговое заседание комиссии по проведению публичных слушаний проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону состоялось 18 марта 2011 года в 11.00 в Администрации города, по адресу: ул. Б. Садовая, 47.

Объект обсуждения:

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (часть 2, заключительная).

Разработчик проекта:

Муниципальное учреждение «Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону»

Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки города:

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон;
- поступление предложений об изменении градостроительных регламентов;
- постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 08.06.2009 № 425 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»;

Правовая документация для проведения публичных слушаний:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 14.12.2006 № 219 «О принятии «Положения о публичных слушаниях в г. Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности»;
- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 17.06.2008 № 405 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»;
- Постановление Мэра города от 07.06.2006 № 620 (в ред. от 09.12.2008) «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Ростов-на-Дону»;
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 08.06.2009 № 425 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»;
- Постановление Администрации города от 30.10.2009 № 887 «О проведении публичных слушаний по проектным предложениям по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания проводились комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия).

Начало проведения публичных слушаний – официальная публикация проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону: (газета «Ростов Официальный» № 1-2 (840-841) от 29.12.2010г. -

05.01.2011г. Газета вышла тиражом 20 000 экземпляров. Официальный сайт Администрации города: (www.rostov-gorod.ru).

Публикация программы проведения публичных слушаний: газета «Ростов официальный» № 5 (844) от 26.01.2011г. Газета вышла тиражом 20 000 экземпляров. Официальный сайт Администрации города: (www.rostov-gorod.ru).

Окончание публичных слушаний. Дата опубликования заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

Организация распространения информации по проекту представленному на публичные слушания. В целях доведения до населения информации о содержании проектных предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону:

- в помещении Донской государственной публичной библиотеки была организована городская выставка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (часть 2, заключительная);

- в помещении районных отделов архитектуры были организованы выставки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (часть 2, заключительная);

- в газете «Ростов Официальный» № 1-2 (840-841) от 29.12.2010г. - 05.01.2011г. официально опубликован проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (тираж 20 000 экземпляров).

- на официальном сайт Администрации города: (www.rostov-gorod.ru). опубликован проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в электронном виде.

Сбор информации от участников публичных слушаний. Для оперативного сбора и обработки информации на территории каждого района города при районных администрациях на базе районных архитектур были сформированы районные корпункты комиссии. Одновременно заявления граждан принимались в отделе публичных слушаний на ул. Соляной спуск дом 8-10.

Краткая статистика рассмотрения предложений поступивших в комиссию.
За рассматриваемый период в комиссию поступило:

СРОКИ ПРИЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЙ	КОЛИЧЕСТВО
- до 01.07.2008г. ¹	124
- в период с 01.07.2008г. по 29.12.2010г. ²	264
- в период публичных слушаний первой части проекта	38
- в период публичных слушаний второй части проекта	26
Всего в комиссию поступило:	452

Следует отметить, что количество заявлений граждан обратившихся в комиссию больше объявленного количества предложений поступивших в комиссию. Это свя-

¹Дата введения в действие Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону в соответствии с Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 17.06.2008г. № 405 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»;

²Дата начала публичных слушаний по Проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону. Часть вторая (заключительная).

зано с тем, что если в комиссию поступало несколько заявлений с одним и тем же предложением, то всей группе заявлений присваивался один номер, и они считались как одно предложение.

В первой части проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону комиссией было рассмотрено с учетом обращений поступивших в период публичных слушаний – 104 заявления.

Во второй (заключительной) части проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону комиссией были рассмотрены остальные – 348 заявлений. Эта цифра учитывает обращения участников публичных слушаний поступившие в период проведения публичных слушаний.

Таким образом, представленный проект по состоянию на текущий момент охватил все поступившие в комиссию заявления.

Порядок рассмотрения заявлений поступивших в комиссию. Замечания и предложения участников публичных слушаний поступавшие в комиссию рассматривались членами комиссии, отделами МУ «Департамент архитектуры и градостроительства», разработчиками проекта. Принимая во внимание сложившуюся ситуацию в части требований СанПиН, регламентами зон с особыми условиями использования территорий, руководствуясь законодательством РФ, Генеральным планом развития города Ростова-на-Дону до 2025 года, утвержденными проектами планировки и межевания территории города, учитывая предложения и замечаний поступившие от членов городского сообщества и участников публичных слушаний, комиссия определила перечень замечаний и предложений для направления коллективу разработчиков с целью их учёта и отражения в проекте.

Обсуждение проекта. До начала публичных слушаний проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обсуждался на депутатской комиссии городской Думы по землепользованию и застройке (руководитель комиссии городской Думы депутат Дорофеев В.А).

В период публичных слушаний проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону рассматривался на коллегии Администрации города.

Основные предлагаемые изменения

На основании протеста Прокуратуры Ростовской области в части приведения положений правил в соответствие с требованиями федерального и областного законодательства в текстовую часть Правил внесены изменения, а именно:

1) исключен пункт 5 части 7 статьи 47 на основании Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Областного закона Ростовской области № 178-ЗС от 22.10.2004 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», где определено, что установление ограничений и допустимых видов деятельности в границах охранных зон объектов культурного наследия не входит в компетенцию представительного органа местного самоуправления г. Ростова-на-Дону.

2) исключен пункт 5 части 22 статьи 47, на основании Закона РСФСР от 15.12.1978 «Об охране и использовании памятников истории и культуры» (в ред. От 25.06.2002), в котором определено, что в пределах охранных зон, зон регулирования

застройки и зон охраняемого природного ландшафта запрещается производство земляных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения соответствующих органов охраны памятников Союза ССР или РСФСР. В пределах зон охраны памятников истории и культуры республиканского и местного значения производство указанных работ и хозяйственная деятельность запрещается без разрешения Министерства культуры РСФСР.

В целях развития и регулирования застройки, формирующейся вдоль общегородских магистралей на основе регламентов Ж-1 и Ж-2 разработаны и вводятся новые градостроительные регламенты ОЖ-1, ОЖ-2.

Регламент ОЖ-1 разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий садовых и дачных товариществ, индивидуальной и малоэтажной жилых застроек прилегающих к магистралям общегородского значения и преимущественного развития застройки средней этажности, размещения объектов жилищного строительства и обслуживания.

Регламент ОЖ-2 разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, прилегающих к магистралям общегородского значения и преимущественного развития многоэтажной застройки, размещения объектов жилищного строительства и обслуживания.

Для обеспечения проектирования и строительства Ростовского метрополитена в Правила введены виды использования земельных участков, определенных схемой строительства метрополитена и обеспечивающих возможность их использования для размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в том числе для целей строительства объектов метрополитена – метродепо в Левенцовском жилом районе.

Новые градостроительные регламенты создают условия для осуществления кадастрового учета городских магистралей, улиц, дворовых территорий, территорий общего пользования, территорий для размещения временных не капитальных объектов, например открытых спортивных площадок, площадок озеленения, парковок и т.д. Введение данных регламентов позволит обеспечить «муниципализацию» значительных по площади земельных участков и возможность предоставления их в управление «Департаменту автомобильных дорог», «Управлению по физической культуре и спорту», Администрациям районов города и районных ДМИБов для реализации программ комплексного благоустройства селитебных территорий города.

В целях рекреационного строительства в том числе, как в градостроительные регламенты, так и в карты градостроительного зонирования внесено формирование рекреационной зоны Р-7 и Р-6 по берегам реки Темерник на всей её протяженности по территории города. Такая мера позволит сформировать уникальную линейную зону отдыха с организацией пешеходных и велосипедных маршрутов.

Сохранение функционального назначения крупных социальных объектов позволят обеспечить градостроительные регламенты - ОС-1 - ОС-6. Они распространяют своё действие на территории: санатория «Ростовский»; конноспортивного комплекса, водноспортивного комплекса «Гребной канал», футбольно-спортивного комплекса; городского зоопарка, ботанического сада.

Возможность развития в соответствии с генеральным планом города левобережной выставочно-деловой зоны в районе «Ковша» и необходимость решения во-

просов узаконения индивидуальной жилой застройки по ул. Шоссейная потребовала разработки и внесения в Правила специальных регламентов «ОС-7» и «ОС-8». Регламенты разработаны в целях реализации положений Генерального плана города по формированию регионального выставочно-делового комплекса и создания правовых предпосылок для его размещения. Одновременно разработанные регламенты позволят реализовать интересы граждан по оформлению в собственность занимаемых ими земельных участков для чего в качестве условно-разрешенного вида использования в регламент «ОС-8» внесены индивидуальные жилые дома.

В целях подготовки правовых условий выноса гражданского аэропорта «Ростов-на-Дону» за пределы города и дальнейшего использования его территории для строительства жилья и объектов обслуживания разработан специальный регламент на основе регламента Т-2, распространяющийся только на данную территорию. Регламент предполагает сохранение основных видов, поддерживающих функционирование аэропорта. Жилая и общественная застройки определены как условно разрешенные виды, которые могут быть предоставлены после выполнения и утверждения проекта планировки территории.

Реформирование территорий прилегающих к магистралям общегородского значения и граничащих с территориями крупных транспортно-производственных комплексов (порты, грузовые железнодорожные станции) с преимущественным размещением объектов логистики, крупных коммерческих и торговых центров, объектов коммунального обслуживания и т.д.

Для достижения этих целей разработан градостроительный регламент зоны производственной, коммерческой и деловой активности ПКД-1.

Территории, в настоящее время занятые садовыми участками, расположенные вблизи промышленных предприятий и (или), находящиеся в санитарно-защитных зонах, и (или) в зонах не пригодных для развития жилищного строительства, что следует из анализа карт города с особыми условиями использования территорий отнесены к зоне действия градостроительного регламента ПКД-2.

Как показал опыт публичных слушаний по изменению вида использования земельного участка «для садоводства» на вид «для жилого многоквартирного малоэтажного дома» ранее внесенные изменения в правила землепользования и застройки оказались недостаточными для обеспечения комплексного развития территорий садовых товариществ как зон жилой застройки. Территории садовых товариществ подвергаются точечной застройке, не учитывающей потребности в развитии инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Для устранения этого недостатка в градостроительные регламенты, действие которых распространяется на территории садовых товариществ (Ж-1, Ж-2, ОЖ-1, ОЖ-2), внесена поправка, а именно предоставление разрешения на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется только при наличии планировочной документации. Эта мера будет способствовать публичному решению вопросов связанных с переводом территорий садовых товариществ в зоны индивидуальной или смешенной жилой застройки, и препятствовать возможности осуществления точечной застройки жилыми многоквартирными домами территорий садовых товариществ.

Подведение итогов проделанной работы. Комиссия считает, что программа проведения публичных слушаний выполнена полностью.

На заседании коллегии Администрации города, состоявшейся 10.03.2011 было принято решение:

- рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону совместно с разработчиком проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки (МУ «Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону») завершить работу по корректировке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки (часть 2 заключительная) с учетом итогов публичных слушаний в срок до 01.04.2011г.

В порядке, определенном частью 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации на своём заседании по рассмотрению результатов публичных слушаний «Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. Часть 2, заключительная».

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

представить на рассмотрение Мэру города доработанный с учетом результатов публичных слушаний «Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. Часть вторая заключительная».