

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605

02.12.2022

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 07.11.2022 № 76 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 09.11.2022 № 44 (1461) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу <https://pos.gosuslugi.ru> с 09.11.2022.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 16.11.2022 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 16.11.2022 № 45 (1462).

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 22.11.2022.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

Количество участников принявших участие в публичных слушаниях – 28.

На собрании зарегистрировалось 20 человек – из них: участников публичных слушаний - 18.

Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 02.12.2022 № 41.

Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний и результаты их рассмотрения.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания.

Участник публичных слушаний	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Решетильникова Н.В.	Предлагаю на правом берегу от Богатынского до 29-линии сделать зону Р-1 шириной не менее 60 метров. Мы хотим чтобы нашу старую набережную продлили до ЖК «Красный Аксай».	Учесть предложение нецелесообразно поскольку, в соответствии с функциональным зонированием, установленным в Генеральном плане города Ростова-на-Дону, вдоль берега реки Дон от пер. Богатынского до ул. 29-линия расположена функциональная зона рекреационного назначения (планируемая) переменной шириной до 30-35 м. Установление зоны Р-1 шириной не менее 60 метров противоречит Генеральному плану города. Градостроительный регламент устанавливаемой территориальной зоны РФ-1 содержит в себе виды разрешенного использования, которые также, как и для территориальной зоны Р-1, позволяют осуществлять благоустройство территории набережной.
Головина О.В.	Отнести контуры территориальных зон с номерами РФ/3/2, РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 в территориальную зону РФ-2. В пределах данных контуров нет существующих малоэтажных многоквартирных домов, которые предлагается сделать основным видом разрешенного использования, отнесение этих кварталов к территориальной зоне РФ-2, в которой жилье не допускается, может исключить новое жилищное строительство на этих территориях, что соответствует как генеральному плану, так и неоднократным заявлениям областного и городского руководства о недопустимости строительства жилья на набережной.	Учесть предложение нецелесообразно поскольку предметом публичных слушаний было установление новой территориальной зоны РФ-2, которая образована из территорий, ранее отнесенных к территориальной зоне КД-1, не предусматривающей жилищное строительство, в целях установления более жестких ограничений по застройке. Территориальные зоны с номерами РФ/3/2, РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 до перевода в зону РФ относились к зоне Ц-1 и ПО-2, в которых в основных видах

		предусмотрено малоэтажное, среднеэтажное и многоэтажное (высотное) жилищное строительство. Наличие возможности размещения малоэтажной жилой застройки в территориальной зоне РФ-1 необходимо в целях соблюдения прав собственников земельных участков. В градостроительном регламенте зоны РФ-1 возможность осуществления жилищного строительства предусматривается только в части возможности размещения малоэтажной жилой застройки в целях сохранения речного фасада для правого берега р. Дон, что позволяет соблюсти баланс частных и публичных интересов при осуществлении градостроительной деятельности. Все территории, которые были ранее переведены в зону РФ, трансформированы в зону РФ-1 в существующих границах.
Курносенко Е.В.	Размещение высотных строений нарушит панораму речного фасада реки Дон и видовую композицию южного въезда в город, нарушит архитектурный облик города. Прошу поддержать инициативу и ограничить этажность застройки территории вдоль берега реки Дон.	Предложение предусмотрено проектом Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила)
Мартыненко М.В.	Корректировка территориальной зоны КД на территориальную зону РФ на территориях, располагаемых вдоль р. Дон, это первый шаг к изменению конфигурации Зоны композиционного регулирования речного фасада, в границах которой при подготовке проектной документации необходимо учитывать следующие требования: 1) размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта речного фасада	Предложение предусмотрено проектом Правил

	города при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек в соответствии с утверждённой градостроительной концепцией развития зоны композиционного регулирования речного фасада; 2) использование для комплекса зданий, сооружений на одном земельном участке принципа постепенного понижения этажности к реке Дон или в случае, когда габариты планируемой застройки превышают габариты застройки на смежных земельных участках; 3) ориентирование объектов капитального строительства узкой частью к реке Дон в целях создания прозоров в застройке панорамы речного фасада. Вышеуказанное обозначает более бережный и более обдуманный подход к развитию территорий вдоль р. Дон, что однозначно позволит улучшить наш город воинской славы – город Ростова-на-Дону. Прошу Вас в ближайшее время внести данные изменения, чтобы у нас не было новых огромных торговых центров и непонятных высоток на берегу р. Дон.	
Басмаджан Э.Ю., Бовдурец Ю.С., Арутюнов В.А., Самойлов В.В.	Я являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0032113:3, 61:44:0032114:408, 61:44:0032114:31, 61:44:0032114:29. Согласно действующих на 2019 год Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, земельные участки входили в территориальную зону перспективного освоения второго типа (ПО-2), перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства этой зоны содержал в том числе среднеэтажную жилую застройку и многоквартирную жилую застройку (высотная застройка). Территориальная зона перспективного освоения второго типа (ПО-2) была заменена на зону речного фасада (РФ) с исключением из перечня видов разрешенного использования	Учесть предложение нецелесообразно поскольку территориальная зона РФ трансформирована в территориальную зону РФ-1. Выделение из зоны РФ каких-либо отдельных зон не представляется возможным в виду ее исключения из Правил. В градостроительном регламенте зоны РФ-1 возможность осуществления жилищного строительства предусматривается только в части возможности размещения малоэтажной жилой застройки в целях сохранения речного фасада для правого берега р. Дон, что позволяет соблюсти баланс

	земельных участков и объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), что лишает возможности приведения территорий бывшего мукомольного завода, иных бывших промышленных предприятий, расположенных по ул. 29-я Линия, в соответствии с уже сложившейся вокруг застройкой. На основании вышеизложенного, прошу выделить из территориальной зоны речного фасада (РФ) отдельную зону, охватывающую земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0032113:3, 61:44:0032114:408, 61:44:0032114:31, 61:44:0032114:29, а также земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0032114:4, 61:44:0032113:2, 61:44:0032125:1, и иные по ул. 29-я Линия до ул. Подвойского, в которой установить, в том числе, и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – среднеэтажную жилую застройку, многоэтажную жилую застройку (высотная застройка), гостиничное обслуживание с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: - количество надземных этажей зданий, строений и сооружений – не устанавливается; - максимальная высота зданий, строений и сооружений – не устанавливается.	частных и публичных интересов при осуществлении градостроительной деятельности.
Бочевар Н.М.	В действующей редакции Правил существует только одна зона речного фасада, градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования и обслуживания территорий центральной части города, предназначенных для размещения общественной застройки, в том числе для отдыха, туризма и рекреации. Изменение территориальной зоны, предназначенной для размещения в основном объектов коммерческого, общественного и делового назначения, в	Предложение предусмотрено проектом Правил

	непосредственной близости от реки Дон, на территориальную зону речного фасада, позволяющую строить объекты рекреации, туризма и отдыха, вызывает неподдельную радость. Внесение изменений в Правила сделает возможным формирование красивого речного фасада реки Дон, сделает его более уютным, будет способствовать развитию культуры архитектурного оформления нашего города. Установление зоны речного фасада как на правом берегу р. Дон, так и на левом берегу, а также на Зеленом острове приведет к ограничению бездумной застройки города, единству архитектурных приемов. Ограничения высоты зданий позволит наслаждаться видом города, растянувшегося вдоль реки Дон. Учитывая изложенное, вносимые изменения полностью поддерживаю.	
Кадочникова К.В.	Я полностью поддерживаю предлагаемые Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону изменения в Правила. Наш город продолжает развиваться и строиться, при этом очень важно сохранить красоту и привлекательность нашего города. Установление зоны речного фасада с установлением высотности строений позволит улучшить панораму всего города и его архитектурного облика со стороны реки Дон. Также это решение на мой взгляд позволит продлить набережную, сохранив ее в едином стиле с существующей.	Предложение предусмотрено проектом Правил.
Стрельцов Р.Р.	На сайте городской Администрации г.Ростова-на-Дону в разделе «Активный ростовчанин» вычитал, что Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону, предлагает проект внесения изменения в Правила, хотят поменять зону КД на территориальную зону РФ, расположенной вдоль р.Дон. Данное изменение считаю очень правильным и логичным. Для меня как местного жителя очень важно:	Предложение предусмотрено проектом Правил.

	1. Панорама города. 2. Категорически против высотной застройки жилыми домами и торговыми центрами, так же производства. 3. Сохранение деревьев и кустарников, больше кислорода для жителей и гостей нашего прекрасного города. 4. Считаю, что если строить ЖК и ТЦ вдоль реки, все может привести к тому, что будет перераспределение грунтовых (подземных) вод, за счет давления и огромной массы зданий, вся вода будет уходить в соседний г. Батайск, который итак достаточно сильно топит в сезон дождей. Вывод, Я Стрельцов Руслан Рафикович, отдаю свой голос <u>ЗА</u>, чтобы как можно скорее внесли данные изменения!	
Чернышова Д.В., Конатовская Л.В.	Установление зоны речного фасада не только на правом берегу р. Дон, но и на левом берегу, а также на Зеленом острове создаст единый архитектурный вид города. Кроме того, установление зоны речного фасада первого типа как продолжения набережной р. Дон исключает возведение высотных зданий и улучшит визуальное восприятие панорамы города, поэтому малоэтажное строительство, на мой взгляд, является наиболее правильным решением для улучшения внешнего вида города. Учитывая изложенное, вносимые изменения полностью поддерживаю.	Предложение предусмотрено проектом Правил.
Евдокимов Г.Д.	Сплошная высотная застройка убивает панораму города, поэтому считаю, что вносимые изменения в Правила в части ограничения высоты зданий благоприятно скажутся на визуальном восприятии архитектурного облика города со стороны реки Дон. Таким образом, поддерживаю предлагаемые Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону изменения в Правила.	Предложение предусмотрено проектом Правил.
Поздняк Е.Е.	В действующей редакции существует только одна зона речного фасада (РФ), градостроительный регламент которой разработан для	Предложение предусмотрено проектом Правил.

	обеспечения правовых условий формирования и обслуживания территорий центральной части города, предназначенных для размещения общественной застройки, в том числе для отдыха, туризма и рекреации. Согласно картам градостроительного зонирования Ленинского, Кировского и Пролетарского районов существующая зона РФ распространяется исключительно с северной стороны (правого берега) реки Дон, при этом почти половина периметра Зелёного острова и большая часть южной стороны (левого берега) реки Дона, находится в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения первого типа КД, градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения. Таким образом, существующая ситуация с размещением территориальной зоны РФ, предназначенной для отдыха, туризма и рекреации, исключительно со стороны правого берега реки, и не распространение данной зоны на Зелёный остров и левый берег реки, противоречит фактическому использованию прибрежных территорий. Учитывая вышеизложенное, можно сделать однозначный вывод о том, что внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части введения двух зон речного фасада (одной – на правом берегу, а другой – на острове и на левом берегу) приводит в соответствие документы территориального планирования фактическому использованию территории. Данные изменения поддерживаю и прошу утвердить их в кратчайшие сроки.	
Дегтярев К.С.	Сам проект не опубликован «в соответствующем разделе Платформы обратной связи». Нет предмета слушаний.	В настоящее время отсутствует техническая возможность размещения проекта в разделе платформы

		обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» Вместе с тем, в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний указано, что Проект, подлежащий рассмотрению, размещен на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и опубликован в городской газете «Ростов официальный» - 16.11.2022.
Райми М.А.	Ввести в Правила терминологию и определения дабы избежать непонимания и не верного толкования. Так же при изменении зон регулирования сразу обозначить все необходимые параметры будущего строительства, например: этажность, тип здания или сооружения, процентное соотношение жилья к коммерческим и административным зданиям, для правильного распределения рабочих мест. А так же прописать правила застройки левого берега и зеленого острова, так как сейчас нет четкого понимания формирования берега. Отнести контуры территориальных зон с номерами РФ/3/2, РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 в территориальную зону РФ-2. В пределах данных контуров нет существующих многоквартирных малоэтажных домов, которые предлагается сделать основным видом разрешенного использования. Отнесение этих кварталов к территориальной зоне РФ-2, в которой жилье не допускается, позволит исключить новое жилищное строительство на этих территориях, что соответствует как генеральному плану, так и неоднократным заявлениям областного и городского руководства о недопустимости строительства жилья на набережной.	Учесть предложение нецелесообразно поскольку согласно Градостроительному кодексу РФ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территории, в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Градостроительными регламентами территориальных зон РФ-1 и РФ-2 для видов разрешенного использования установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Установление «типов зданий или сооружений,

		процентного соотношения жилья к коммерческим и административным зданиям» не является предметом регулирования в Правилах. Правила застройки левого берега и Зеленого острова прописаны в зоне РФ-2, которую предлагается установить для данных территорий. Предметом публичных слушаний было установление новой территориальной зоны РФ-2, которая образована из территорий, ранее отнесенных к территориальной зоне КД-1, не предусматривающей жилищное строительство. Территориальные зоны с номерами РФ/3/2, РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 до перевода в зону РФ относились к зоне Ц-1 и ПО-2, в которых в основных видах предусмотрено малоэтажное, среднеэтажное и многоэтажное (высотное) жилищное строительство. В градостроительном регламенте зоны РФ-1 возможность осуществления жилищного строительства предусматривается только в части возможности размещения малоэтажной жилой застройки в целях сохранения речного фасада для правого берега р. Дон, что позволяет соблюсти баланс частных и публичных интересов при осуществлении градостроительной деятельности. Все территории, которые были ранее переведены в зону РФ, трансформированы в зону РФ-1 в существующих границах.
Ломтев А.В.	1. Отнести контуры территориальных зон с номерами РФ/3/2,	Учесть предложения нецелесообразно поскольку:

	РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 в территориальную зону РФ-2 В пределах данной территории нет существующих многоквартирных малоэтажных домов, которые предлагается сделать основным видом разрешенного использования для этих территорий. Отнесение этих кварталов к территориальной зоне РФ-2, в которой жилье не допускается, позволит исключить новое жилищное строительство на этих территориях, что соответствует генеральному плану и планам публично озвученным областным и городским руководством о развитии набережной, как общественно-культурного кластера 2. Откорректировать определения и формулировки содержащиеся в главе 6, статье 15, пункте 5 Правил, касающиеся требований к проектированию зданий в зоне речного фасада. Текущая версия текстовых требований при подготовке проектной документации в границах зоны композиционного регулирования речного фасада не дает возможности однозначно трактовать требования Правил создает правовую	Предметом публичных слушаний было установление новой территориальной зоны РФ-2, которая образована из территорий, ранее отнесенных к территориальной зоне КД-1, не предусматривающей жилищное строительство. Территориальные зоны с номерами РФ/3/2, РФ/3/3, РФ/3/4, РФ/3/5, РФ/3/6, РФ/3/7, РФ/7/1, РФ/7/3 до перевода в зону РФ относились к зоне Ц-1 и ПО-2, в которых в основных видах предусмотрено малоэтажное, среднеэтажное и многоэтажное (высотное) жилищное строительство. В градостроительном регламенте зоны РФ-1 возможность осуществления жилищного строительства предусматривается только в части возможности размещения малоэтажной жилой застройки в целях сохранения речного фасада для правого берега р. Дон, что позволяет соблюсти баланс частных и публичных интересов при осуществлении градостроительной деятельности. Все территории, которые были ранее переведены в зону РФ, трансформированы в зону РФ-1 в существующих границах. Предложения 2 – 3 (п. 1 – 8) не относятся к предмету рассмотрения на состоявшихся публичных слушаниях. В соответствии с ГрК РФ любое физическое (юридическое) лицо вправе представить свои инициативные предложения для последующего рассмотрения и, в случае принятия положительного решения, внесения изменений в Правила.
--	---	--

	неопределенность и возможности для коррупционных договоренностей при принятии решения о выдаче разрешения на строительство. Данные формулировки должны быть уточнены. 3. Просьба откорректировать термины для возможности однозначной трактовки и дополнить графическим приложением главу 6, статью 15, пункт 5 Правил: 1)Обосновать, численно описать или удалить термин «обогащение силуэта речного фасада» 2)Дать численное выражение «ближних и дальних видовых точек» в метрах или названиях улиц и магистралей для возможности однозначной оценки единого архитектурно-художественного образа речного фасада при подготовке проектной документации в границах зоны композиционного регулирования речного фасада 3) Описать четко и однозначно какой орган по какой процедуре, в каком виде (текстовая, графическая часть) утверждает Градостроительную концепцию развития зоны композиционного регулирования речного фасада. Дать пояснение о местонахождении и свободном доступе любого гражданина РФ с данной концепцией. Описать возможность (или невозможность) альтернативного органа для согласования изменений в градостроительной концепции развития зоны композиционного регулирования речного, кроме градостроительного совета 4) Дать численное определение для «доминантных объектов» (относительно высоты соседнего здания) 5)Описать, какой орган кроме градостроительного совета имеет право признать необходимость размещения доминантного объекта, в том числе рядом с ОКН? 6) Пояснить, какие именно габариты имеются в виду в пункте 2) Цитата: «использование для комплекса зданий, сооружений на одном земельном участке принципа постепенного понижения этажности к реке Дон или в случае, когда	Пункт 9 вопроса 3 урегулирован частью 4 статьи 25 Правил.
--	--	--

	габариты планируемой застройки превышают габариты застройки на смежных земельных участках; Пояснить в тексте, о каких габаритах идет речь? (высота, ширина, размер в плане?) Пояснить и дать графические приложения к принципу постепенного понижения этажности к реке Дон: Пояснить текстово и графически, что значит «постепенного понижения» (сколько ступеней, с каким перепадом в метрах, при какой длине здания по склону, при каком угле склона какое минимальное количество уступов). Описать и графически показать связь между углом склона к Дону по рельефу и количеством ступеней понижения высоты здания к Дону. 7)Дать определение «прозоров» (в требовании в пункте 3: «ориентирование объектов капитального строительства узкой частью к реке Дон в целях создания прозоров в застройке панорамы речного фасада.») Графически показать: как габариты «прозоров» связаны с габаритами зданий, которые они разделяют 8)Дать определение «узкой части здания». При отсутствии определенности в данном термине застройщик может запроектировать здание с длинным фасадом выходящим на р.Дон который закрывает всем жителям живущим за этим зданием вид на реку и завершить его поворотом торца здания (узкой части здания) к Дону. (пример: ЖК Державинский). 9)Пояснить от какой точки рельефа в рамках Праил при подготовке при подготовке проектной документации в границах зоны композиционного регулирования речного фасада проектировщики должны отсчитывать этажность, высоту зданий, с учетом размещения зданий на крутых склонах к р. Дон	
Зайцев А.А.	1. В предвыборном ролике Единой России на выборах в 2020 году сити-менеджер Логвиненко обещал: - продление нашей Набережной, которая будет соединяться с Театральной	Учесть предложения нецелесообразно поскольку: 1. В соответствии с функциональным зонированием, установленным

	площадью, - это новое масштабное место отдыха ростовчан, которое станет отдыхом будущего. Это будет четырех полосная автомобильная дорога, это будет зеленая зона отдыха, это будет причальная стенка. Набережная будет соединяться с Театральной площадью, от Театральной площади до Набережной будет пешеходная зона шириной 60 метров, мы предусматриваем парковку на 4 этажа, которая позволит жителям приезжать, ставить автомобили и комфортно прогуливаться по Набережной. На публичных слушаниях главный архитектор Юрий Берестов пояснил, что зона РФ-1 позволяет строить на правом берегу, в том числе у воды. На вопрос, как будут продлевать набережную, пояснил, что наверное над водой. Прошу депутатов не поддерживать данные изменения, потому что нам обещали зеленую зону отдыха, а не мостик над рекой, вокруг застроенных участков. Предлагаю на правом берегу реки Дон из зоны РФ/7/3 создать зону рекреации Р-1 от Богатынского спуска до Красного Аксая (35 линии) шириной не менее 60 метров. Старая набережная находится в зоне Р-1, значит продление набережной должно быть не хуже и тоже в Р-1. 2. В 2021 году ДАИОДД утвердил проект планировки улицы Береговой от Богатынского до 13-й линии. Этот проект утвержден, он очень спорный, в нем зачем-то 6 полос. Проект нуждается в корректировке, как минимум, потому что корпус бывшего механического завода Д.А. Пастухова (Заводоуправление Красный Дон) получил статус выявленного объекта ОКН. Предлагаю в соответствии с проектом дороги создать зону УДП. Плюс добавить в УДП территорию южнее памятника, чтобы можно было сделать объезд. Если оставить РФ-1 так, как предлагают, то застройщики могут помешать построить дорогу. 3. В Правилах очень размыто и некорректно сформулировано что такое каскад речного фасада. Застройщик может застроить 20-метровыми домами	в Генеральном плане города Ростова-на-Дону, вдоль берега реки Дон территориальная зона РФ/7/3 расположена в границах функциональной зоны рекреационного назначения (планируемой) с переменной шириной до 30-35 и общественно-деловой функциональной зоне. Установление зоны Р-1 из зоны РФ/7/3 шириной не менее 60 метров противоречит Генеральному плану города. Градостроительный регламент устанавливаемой территориальной зоны РФ-1 содержит в себе виды разрешенного использования, которые также, как и для территориальной зоны Р-1, позволяют осуществлять благоустройство территории набережной. 2. Вопросы корректировки документации по планировке территории не относятся к предмету рассмотрения в рамках состоявшихся публичных слушаний. 3. По результатам рассмотрения поступивших замечаний по итогам состоявшихся публичных слушаний комиссией предлагается ограничить максимальную высоту застройки для зоны РФ-2, устанавливаемой, в том числе,
--	--	--

	предельной высоты весь левый берег, берег зеленого острова. Предлагаю зону РФ-2 разделить. Пусть от берега будет полоса 60 метров РФ-3. РФ-3 пусть отличается от РФ-2 тем, что в РФ-3 обязательная площадь озеленения 50% и предельная высота 12 метров. РФ-2 пусть будет дальше 60 метров. Так мы сохраним зеленый Левый берег и берег Зеленого острова. Заодно обеспечим исполнение требования каскада. Впереди – низкие здания, сзади – высокие. 4. На публичных слушаниях я не понял от какой точки считается высота здания. Давайте установим, что «высота здания считается по нижней точке ландшафта под зданием по топосъемке, причем искусственная насыпь не считается». Мы обсуждаем очень невысокие дома, однако застройщик может сделать насыпь посчитать высоту от верхней точки насыпи и уклона.	для территории левого берега и Зеленого острова, до 15 м. Граница устанавливаемой территориальной зоны РФ-2 сформирована с учетом границ существующих земельных участков по данным ЕГРН во избежание нарушения законодательства, запрещающего одновременное расположение земельного участка в двух и более территориальных зонах. 4. Данное замечание урегулировано частью 4 статьи 25 Правил.
Кругликов М.Г.	1. Зачем делать зону РФ-1 на территории новой набережной, там где завод Красный Дон и восточнее его, если там нужно делать зону РФ-2 и многоэтажную застройку почему выбран этот вариант? 2. В регламенте зоны РФ жилищное строительство в виде условно разрешенного почему на данных территориях не сделать также условный вид разрешенного жилищное строительство, почему он в основные перенесен там нет жилья?	Учесть предложения нецелесообразно поскольку в территориальной зоне РФ-2 не предусматривается жилая застройка. Территории, предлагаемые к включению в зону РФ-1, ранее были переведены в зону РФ из зон Ц-1 и ПО-2, в которых в основных видах предусмотрено малоэтажное, среднеэтажное и многоэтажное (высотное) жилищное строительство. Наличие возможности размещения малоэтажной жилой застройки в территориальной зоне РФ-1 необходимо в целях соблюдения прав собственников земельных участков. В градостроительном регламенте зоны РФ-1 возможность осуществления жилищного строительства предусматривается только в части возможности

		размещения малоэтажной жилой застройки в целях сохранения речного фасада для правого берега р. Дон, что позволяет соблюсти баланс частных и публичных интересов при осуществлении градостроительной деятельности. Все территории, которые были ранее переведены в зону РФ, трансформированы в зону РФ-1 в существующих границах.
Калинич В.В.	Откуда сам термин «доминантность», для чего и где применяется, как применяется он на практике в Правилах, в градостроительстве и в международной практике? Как мне кажется, сам термин некорректный и его надо расшифровывать.	Учесть предложение нецелесообразно поскольку термин «доминанта» установлен в ГОСТ Р 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 27.10.2020 № 936-ст), а также Методическими рекомендациями по отнесению историко-культурных территорий к объектам культурного наследия в виде достопримечательного места, разработанными Минкультуры Российской Федерации.

Предложений и замечаний иных участников публичных слушаний, не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону доработанный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону направить в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения публичных слушаний выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации

и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».

Председатель комиссии	А.В. Дикун
Заместитель председателя комиссии	Ю.И. Берестов
Секретарь комиссии	Н.А. Саячкина
Члены комиссии:	Г.В. Мельников
	А.Г. Куренков
	Е.В. Куркина
	А.Э. Полянский
	С.Ю. Трухачев
Члены комиссии (по согласованию):	Е.А. Древаль
	Д.А. Олейников