

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту изменений в Правила землепользования и застройки города
Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 №605

от 02.03.2026

В соответствии с постановлением Главы города Ростова-на-Дону от 21.01.2026 №60 «О проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Ростов-на-Дону» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия) проведены публичные слушания.

Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Ростов официальный» от 04.02.2026 № 4 (1624), размещено на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), а также в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформы обратной связи единого портала) по адресу: <https://pos.gosuslugi.ru> с 04.02.2026.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 11.02.2026 № 5 (1625).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 12.02.2026.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 17.02.2026.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

Количество участников, принявших участие в публичных слушаниях – 34.

На собрании зарегистрировалось 16 человек – из них: участников публичных слушаний – 12.

Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 02.03.2026 № 2.

Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний.

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)
Будников А.В.	Предлагаю статью 26 Правил изложить в следующей редакции (обоснование прилагаю). «Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон. 1. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального	Целесообразно направить предложение в Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской

	строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1 осуществляется только на основании решения о комплексном развитии территории (КРТ) в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным Правительством Ростовской области (оператором), или договором о КРТ, либо на основании договора о КРТ по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, за исключением случаев реализации в границах указанных территориальных зон масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, предусмотренных Областным законом Ростовской области от 08-12-2025 386-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов». Лицо, осуществляющее строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в границах указанных территориальных зон, обязано безвозмездно передать в собственность муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» жилые помещения в границах населенного пункта «Город Ростов-на-Дону». Общая площадь передаваемых в собственность жилых помещений должна быть не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом, за исключением случаев градостроительной реконструкции. Передаваемые в собственность жилые помещения должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта «Город Ростов-на-Дону». Внутренняя отделка передаваемых в собственность жилых помещений должна соответствовать требованиям, предъявляемым к внутренней отделке жилых помещений, относящихся к стандартному жилью. Передача таких жилых помещений должна быть произведена в срок не позднее трех месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (последнего из многоквартирных домов). В случае осуществления градостроительной реконструкции лицо, осуществляющее строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), обязано безвозмездно передать в собственность муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» жилые помещения в границах населенного пункта «Город Ростов-на-Дону». В случае осуществления градостроительной реконструкции общая площадь передаваемых жилых помещений должна составлять не менее пяти процентов от разности общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено проектом (инвестиционным проектом) инвестиционным проектом, и общей площади жилых помещений, существующих, планируемых к сносу, или уже снесенных в границах земельного участка (земельных участков до их объединения), на котором планируется осуществление строительства. Передаваемые в собственность жилые помещения должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта «Город Ростов-на-Дону». Внутренняя отделка передаваемых в собственность жилых помещений должна соответствовать требованиям, предъявляемым к внутренней отделке жилых помещений, относящихся к стандартному жилью. Передача таких жилых помещений должна быть произведена в срок не позднее трех месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (последнего из многоквартирных домов). Для целей настоящей статьи под градостроительной реконструкцией понимается осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесенными объектами капитального строительства. Не требуется подготовка документации по планировке территории при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и находящихся в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1,	области (далее - министром РО) для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.
--	--	---

	ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности реконструируемого объекта капитального строительства объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия, действуют в пределах границ территорий объектов культурного наследия, отображаемых на Карте градостроительного зонирования, и устанавливаются уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Ростовской области в области государственной охраны объектов культурного наследия. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия и археологического слоя, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных регламентом использования зон охраны объектов культурного наследия и градостроительным регламентом. Регламент использования зон охраны объектов культурного наследия подлежит приоритетному применению над градостроительным регламентом территориальной зоны. 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями, действуют в пределах зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на Карте градостроительного зонирования, и определяются законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области и муниципальными правовыми актами, регулирующими режим их использования, а также техническими регламентами. Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, характеристики которых не соответствуют ограничениям, указанным в настоящей статье, являются земельными участками и (или) объектами капитального строительства, несоответствующими настоящим Правилам и могут использоваться в соответствии с частями 2 и 3 статьи 3 Правил, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках регулирования вопросов архитектурной среды города Ростова-на-Дону в границах зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону. 4.1. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 Правил. 4.2. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также объектов, соответствующих коду 2.1, 2.7.1, 2.7.2, 4.9.2, 13.2, должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории. 4.3. В зоне экологического коридора не допускается размещение объектов капитального строительства, кроме тех, которые необходимы для осуществления пропуск паводковых вод и миграции диких животных.».	
--	--	--

Карасев Ю.А.	Предлагаю статью 26 Правил изложить в следующей редакции (обоснование прилагаю). «Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон. 1. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1 осуществляется только на основании решения о комплексном развитии территории (КРТ) в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным Правительством Ростовской области (оператором), или договором о КРТ, либо на основании договора о КРТ по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, за исключением случаев реализации в границах указанных территориальных зон масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, предусмотренных Областным законом Ростовской области от 08-12-2025 386-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов». Лицо, осуществляющее строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) в границах указанных территориальных зон, обязано оплатить инфраструктурный взнос на создание дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации, поликлиники, участкового пункта полиции, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами расчетного числа жителей проектируемого многоквартирного дома (многоквартирных домов), установленных местными нормативами градостроительного проектирования, за исключением случаев градостроительной реконструкции. Размер инфраструктурного взноса, подлежащего оплате, определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Ростовской области. Оплата указанного инфраструктурного взноса производится путем перечисления в бюджет муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» в срок не позднее трех месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (последнего из многоквартирных домов). В случае осуществления градостроительной реконструкции лицо, осуществляющее строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), обязано оплатить инфраструктурный взнос на создание дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации, поликлиники, участкового пункта полиции, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами для расчетного числа жителей разности между общей площадью жилых помещений, строительство которых предусмотрено проектом (инвестиционным проектом), и общей площадью жилых помещений, существующих, планируемых к сносу, или уже снесенных в границах земельного участка (земельных участков до их объединения), на котором планируется осуществление строительства. Размер инфраструктурного взноса, подлежащего оплате, определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Ростовской области. В случае осуществления градостроительной реконструкции в целях расчета инфраструктурного взноса число жителей принимается как расчетное число жителей, исходя из разности между общей площадью жилых помещений, строительство которых предусмотрено проектом (инвестиционным проектом) инвестиционным проектом, и общей площадью жилых помещений, существующих, планируемых к сносу, или уже снесенных в границах земельного участка (земельных участков до их объединения), на котором планируется осуществление строительства. При этом размер общей площади,	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.
---------------------	---	--

	принимаемой для целей расчета инфраструктурного взноса в условиях градостроительной реконструкции, определяется путем вычитания общей площади жилых помещений, существующих, планируемых к сносу, или уже снесенных в границах земельного участка (земельных участков до их объединения), на котором планируется осуществление строительства, из общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено проектом (инвестиционным проектом). Оплата указанного инфраструктурного взноса производится путем перечисления в бюджет муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» в срок не позднее трех месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (последнего из многоквартирных домов). Для целей настоящей статьи под градостроительной реконструкцией понимается осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесенными объектами капитального строительства. Не требуется подготовка документации по планировке территории при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и находящихся в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности реконструируемого объекта капитального строительства объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия, действуют в пределах границ территорий объектов культурного наследия, отображаемых на Карте градостроительного зонирования, и устанавливаются уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Ростовской области в области государственной охраны объектов культурного наследия. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия и археологического слоя, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных регламентом использования зон охраны объектов культурного наследия и градостроительным регламентом. Регламент использования зон охраны объектов культурного наследия подлежит приоритетному применению над градостроительным регламентом территориальной зоны. 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, по условиям предотвращения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и борьбы с их последствиями, действуют в пределах зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на Карте градостроительного зонирования, и определяются законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области и муниципальными правовыми актами, регулирующими режим их использования, а также техническими регламентами. Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, характеристики которых не соответствуют ограничениям, указанным в настоящей статье, являются земельными участками и (или) объектами капитального строительства, несоответствующими настоящим Правилам и могут использоваться в соответствии с частями 2 и 3 статьи 3 Правил, если иное не	
--	---	--

	предусмотрено законодательством Российской Федерации. 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках регулирования вопросов архитектурной среды города Ростова-на-Дону в границах зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону. 4.1. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 Правил. 4.2. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также объектов, соответствующих коду 2.1, 2.7.1, 2.7.2, 4.9.2, 13.2, должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории. 4.3. В зоне экологического коридора не допускается размещение объектов капитального строительства, кроме тех, которые необходимы для осуществления пропуска паводковых вод и миграции диких животных.».							
Гунтов С.Н.	Прошу внести изменения в границы территориальной зоны Ж-1/5/5 в створе с земельным участком по ул. Безымянная Балка 236а согласно приложенной схемы.	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для учета.						
Ординцева В.В. Поддубная С.А.	Проектом изменений Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской -на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г № 605 (далее ПЗЗ) предусматривается внесение изменений в ст. 15.1 ПЗЗ. В соответствии с частью 10 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации прошу внести следующие предложения (замечания), для включения их в протокол публичных слушаний: <table><tr><td>№</td><td>Пункт, подпункт, абзац (структурная единица проекта)</td><td>Предложения/замечания</td></tr><tr><td>1</td><td> П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1: - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно- </td><td> П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно - градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику </td></tr></table>	№	Пункт, подпункт, абзац (структурная единица проекта)	Предложения/замечания	1	П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1: - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-	П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно - градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.
№	Пункт, подпункт, абзац (структурная единица проекта)	Предложения/замечания						
1	П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1: - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-	П. 2. ст. 15.1 ПЗЗ: «2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно - градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки. Требования к архитектурно-градостроительному облику						

		пространственных решений застройки территории, путем соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 2 статьи 15 настоящих Правил, а также формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства и объектов, размещаемых на внутриквартальной территории. Размещение объектов на внутриквартальной территории допускается со второго и последующих рядов застройки; - требования к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны; - требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. При реконструкции не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных фасадов здания; - отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой - преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и естественным камнем, колористические решения которых, соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил; - не допускается применение	объектов, расположенных в Зоне 1: - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, путем соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 2 статьи 15 настоящих Правил, а также формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства и объектов, размещаемых на внутриквартальной территории. Размещение объектов на внутриквартальной территории допускается со второго и последующих рядов застройки; - требования к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны; - требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. При реконструкции не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных фасадов здания; - отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики	
--	--	---	--	--

		конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия, асимметрия, сомасштабность и т.д.); - композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой - преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала; - не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства;	окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и естественным камнем, колористические решения которых, соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия, асимметрия, сомасштабность и т.д.),	
--	--	--	---	--

		- не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения; - главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.	- композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения; - главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также	
--	--	--	---	--

		их сочетаний.	
	Обоснование внесенных предложений/ замечаний: Новой редакцией ПЗЗ (проектом ПЗЗ) в п. 2. статьи 15.1. ПЗЗ предусмотрены случаи исключения из правил для объектов подлежащих реконструкции: - не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства. Вместе с тем, предлагаемой редакцией (проектом ПЗЗ) в п. 2 ст. 15.1 ПЗЗ абзац устанавливающий, требования к отделочным материалам фасадов объектов и фасадным решениям объемно - планировочных характеристик первых этажей представлен в следующей редакции: - отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и естественным камнем, колористические решения которых, соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил; - композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала. Редакция указанных абзацев проекта ПЗЗ противоречит смыслу редакции двух предыдущих абзацев, предусматривающих исключения из правил при проведении реконструкции объектов. Существующие объекты капитального строительства, которые расположены в 1 Зоне, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию на которые получено в установленном законом порядке, а также в установленном порядке зарегистрированы права собственности как физических, так и юридических лиц конструктивно и стилистически могут отличаться от исторически сложившейся застройки города в 1 Зоне. Композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей, отделочные материалы, использованные ранее при их возведении, также могут отличаться от предъявляемых требований к отделочным материалам. Таким образом, с целью недопущения нарушения прав собственников существующих объектов капитального строительства, предлагаем данные абзацы изложить в редакции в приведенной выше таблице.		
Суровикина Т.В.	1. Актуальные сведения должны быть размещены на сайте https://portal-61.gisogdro.ru/agate_regionrostov/map и требование о запросе таких сведений в ГИСОГД РО при разработке градостроительного обоснования, указанного в п.2 ст. 12 Правил противоречит норме Градостроительного кодекса Российской Федерации. 2. По корректировке Статьи 16 «Переходные положения» (Раздел I Проекта): 2.1. Суть предложения: Проектом предусмотрено, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка признается		
	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной		

	соответствующим фактическому назначению только для «самовольных» многоквартирных домов (МКД), в отношении которых имеется решение суда об отказе в сносе или признании права собственности (п. 4 ст. 16 Проекта). Однако в городе существует значительное количество МКД, возведенных законно, но расположенных в зонах, которые в текущей или предлагаемой редакции ПЗЗ не предусматривают жилую застройку. Для таких домов невозможно утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, так как отсутствие соответствующего ВРИ в регламенте зоны блокирует процедуру формирования участка. Это ставит собственников законно возведенного жилья в худшее положение по сравнению с владельцами легализованных «самостроев», кроме того собственники квартир законно построенного дома не могут изменить ВРИ сформированному участку, по причине того, что он расположен в территориальной зоне, которая не присматривает многоквартирные дома, в связи с чем, прошу распространить п. 4 ст. 16 Проекта и на построенные на законных основаниях многоквартирные дома. 2.2. Предлагаемая редакция: Дополнить статью 16 Проекта пунктом следующего содержания: «Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке до вступления в силу настоящих Правил, признается соответствующим фактическому назначению такого объекта (коды 2.1.1, 2.5, 2.6) независимо от видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны. Для целей формирования и эксплуатации таких земельных участков (в том числе при подготовке и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории) действие градостроительного регламента в части перечня разрешенных видов использования не распространяется. Вид разрешенного использования определяется в решении об утверждении схемы расположения земельного участка исходя из фактического использования». Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок под МКД принадлежит собственникам на праве долевой собственности. Невозможность формирования участка из-за несоответствия ПЗЗ нарушает их законные права. Текущая редакция защищает только лиц, действовавших без разрешительных документов, игнорируя интересы добросовестных застройщиков и граждан. Предложенная норма соответствует духу п. 9 и п. 10 ст. 3 Проекта, которые уже ограничивают действие регламентов в части параметров для существующих МКД.	деятельности при Правительстве РО.
Илюгин Р.Б.	Новой редакцией разделом статьи 15.1. предусмотрены случаи исключения из правил для объектов подлежащих реконструкции: - не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства; - не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства. Вместе с тем, предлагаемой редакцией данной статьи абзац устанавливающий, требования к отделочным материалам представлен в следующей редакции:	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.

	- отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и естественным камнем, колористические решения которых, соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил; Новая редакция данного абзаца противоречит новой редакции двух предыдущих абзацев поскольку существуют объекты капитального строительства, которые расположены в 1 Зоне, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию на которые получено в установленном законом порядке, а также в установленном порядке зарегистрированы права собственности как физических, так и юридических лиц. Конструктивно и стилистически данные объекты могут отличаться от исторически сложившейся застройки города в 1 Зоне. Отделочные материалы, использованные ранее при их возведении, также могут отличаться от предъявляемых требований к отделочным материалам. Таким образом, с целью недопущения нарушения прав собственников существующих объектов капитального строительства, предлагаем данный абзац изложить в следующей редакции: - отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и естественным камнем, колористические решения которых, соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства.	
Агарков В.А.	Предложение по дополнению статьи 16 «Переходные положения» (Раздел I Проекта). Проект изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону предусматривает механизм установления вида разрешенного использования (ВРИ) по фактическому назначению для многоквартирных домов, легализованных через суд, а также для индивидуальных жилых домов, состоящих на государственном кадастровом учете по состоянию на 01.09.2023. При этом собственники нежилых зданий (коммерческого/ производственного и иного назначения), чье право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, фактически лишены права на аналогичное упрощенное регулирование в случае несоответствия их объекта текущим градостроительным регламентам. В соответствии с п. 7.1 ст. 7 закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», собственники обязаны оформить права на землю под своими объектами. Однако этому препятствует невозможность утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (которая на настоящее время утверждается только в соответствии с актуальным ПЗЗ). В проекте уже применен подход установления ВРИ по фактическому использованию для жилых домов (п. 5 ст. 16) и садовых участков (п. 6 ст. 16). Справедливо и необходимо распространить этот механизм на все находящиеся в собственности (на законном основании), объекты недвижимости. Стоит отметить, что приведение объектов недвижимости в соответствие действующему регламенту также невозможно по причине того, что с 01.03.2026 ч. 4 ст. 37 ГрК РФ «4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.

	согласования» утрачивает силу (ФЗ от 31.07.2025 N 295-ФЗ).	
--	--	--

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний.

Участник публичных слушаний	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)																														
ООО «Альфапроект»	Проведя анализ опубликованного Проекта ПЗЗ, мы отмечаем факт частичного учета нашей инициативы: вид 3.4.2 включен в перечень УРВИ для зоны ЗР-4. Данное изменение отражено в пункте 30.2 статьи 56 Проекта ПЗЗ (стр. 71 файла). Однако, как разработчики исходной документации, мы вынуждены констатировать, что внесенное изменение является неполным и, в текущей редакции, заблокирует реализацию инвестиционных проектов. Ниже излагаем систематизированный перечень замечаний и предложений, основанных на материалах нашего Градостроительного обоснования. 1. Отсутствие предельных параметров разрешенного строительства для ВРИ 3.4.2 В рамках подготовки Градостроительного обоснования 008-25-ГО нами был проведен детальный анализ градостроительной ситуации, действующих нормативов (СП 118.13330, СП 158.13330, местных нормативов) и стратегических документов РФ. В разделе 2.4 нашего обоснования были предложены не только изменения в перечень УРВИ, но и конкретные предельные параметры разрешенного строительства для вида «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2). Однако в соответствующем разделе Проекта ПЗЗ, устанавливающем параметры для зоны ЗР-4 (включая подзоны, выделяемые в рамках статьи 30), вид 3.4.2 отсутствует в таблицах предельных параметров. Параметры для данного вида не установлены, что является прямым нарушением принципа полноты градостроительного регламента, закрепленного в статье 2 и главе 6 Проекта ПЗЗ. Данное обстоятельство создает правовой пробел и техническую невозможность реализации проекта: 1. Включение вида в перечень без установления параметров делает его декларативным. Уполномоченные органы не смогут выдать разрешение на строительство, так как в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ) невозможно будет отразить предельные характеристики объекта. 2. Это противоречит части 3 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой предельные параметры являются обязательной составной частью градостроительного регламента. Предложение: Просим дополнить таблицу предельных параметров (пункт 4.2) градостроительного регламента зоны ЗР-4 новой строкой для вида разрешенного использования с кодом 3.4.2 в следующей редакции (согласно нашему обоснованию): <table border="1" data-bbox="352 1608 1235 1962"> <thead> <tr> <th>№</th><th>Параметр</th><th>Предлагаемое значение</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>№ п/п</td><td>15</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Коды видов разрешенного использования</td><td>3.4.2</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Площадь земельного участка мин. (га)</td><td>Не устанавливается</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Площадь земельного участка макс. (га)</td><td>Не устанавливается</td></tr> <tr> <td>5</td><td>Максимальный процент застройки (%)</td><td>80</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Количество надземных этажей мин.</td><td>1</td></tr> <tr> <td>7</td><td>Количество надземных этажей макс.</td><td>5</td></tr> <tr> <td>8</td><td>Максимальная высота зданий (м)</td><td>Не устанавливается*</td></tr> <tr> <td>9</td><td>Минимальный процент озеленения (%)</td><td>Не устанавливается</td></tr> </tbody> </table> * За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных	№	Параметр	Предлагаемое значение	1	№ п/п	15	2	Коды видов разрешенного использования	3.4.2	3	Площадь земельного участка мин. (га)	Не устанавливается	4	Площадь земельного участка макс. (га)	Не устанавливается	5	Максимальный процент застройки (%)	80	6	Количество надземных этажей мин.	1	7	Количество надземных этажей макс.	5	8	Максимальная высота зданий (м)	Не устанавливается*	9	Минимальный процент озеленения (%)	Не устанавливается	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для учета.
№	Параметр	Предлагаемое значение																														
1	№ п/п	15																														
2	Коды видов разрешенного использования	3.4.2																														
3	Площадь земельного участка мин. (га)	Не устанавливается																														
4	Площадь земельного участка макс. (га)	Не устанавливается																														
5	Максимальный процент застройки (%)	80																														
6	Количество надземных этажей мин.	1																														
7	Количество надземных этажей макс.	5																														
8	Максимальная высота зданий (м)	Не устанавливается*																														
9	Минимальный процент озеленения (%)	Не устанавливается																														

	магистралей города. 2. Отсутствие указания вспомогательных видов разрешенного использования для обеспечения функционирования объекта В нашем обосновании мы предлагали для ВРИ 3.4.2 установить следующие вспомогательные виды разрешенного использования, необходимые для функционирования стационара: • 2.7.1 – Хранение автотранспорта (для персонала и посетителей). • 4.9 – Служебные гаражи (для транспорта учреждения, в том числе скорой помощи). Указанное предложение напрямую коррелирует с общей логикой Проекта ПЗЗ, где вспомогательные виды устанавливаются для обеспечения функционирования основных. В опубликованном Проекте ПЗЗ в пункте 30.2 статьи 56 в графе «Вспомогательные виды» для кода 3.4.2 указано только «3.4.3 – Медицинские организации особого назначения» (морги). Отсутствие парковочного пространства для персонала, посетителей и спецтранспорта (скорой помощи) делает эксплуатацию объекта невозможной. Предложение: Просим дополнить графу «Вспомогательные виды разрешенного использования» для вида 3.4.2 в зоне ЗР-4 (п. 30.2 ст. 56 Проекта ПЗЗ) указанием кодов 2.7.1 и 4.9.	
ИП Шумеев П.А.	1.Правовая неопределенность в отношении порядка размещения гостиниц (апартаментов): расхождение информационного сообщения и текста Проекта ПЗЗ: Пунктом 11 Информационных материалов к Проекту ПЗЗ заявлено о намерении распространить механизм комплексного развития территорий (КРТ) на размещение многоквартирной жилой застройки, а также гостиниц, в которых более 10% номеров (апартаментов) оборудованы зонами для приготовления пищи. Однако при детальном анализе текста самой Проектируемой редакции Правил (файл «2026-02-12 Проект изм в ПЗЗ РнД.pdf») данное положение об обязательности КРТ для гостиниц (апартаментов) не обнаруживается. В частности, статья 26 новой редакции ПЗЗ, которая регулирует ограничения использования и вопросы КРТ, содержит исчерпывающий перечень территориальных зон и видов разрешенного использования, для которых требуется решение о КРТ. Гостиницы (код 4.7) или апартаменты в этом перечне отсутствуют. Таким образом, возникает критическое противоречие между описательной частью (информационные материалы, размещенные для ознакомления общественности) и нормативным содержанием самого документа: 1.1. Где содержится истинная воля нормотворца? Если требование КРТ для апартаментов не включено в текст ПЗЗ, то информационные материалы вводят профессиональное сообщество в заблуждение, декларируя ужесточение, которого де-юре не происходит. 1.2. Если это техническая ошибка: Существует риск, что на этапе утверждения или в процессе правоприменения данное требование будет применено необоснованно широко, со ссылкой на информационные материалы как на разъяснение «духа закона». 1.3. Правовая определенность: Инвестор, планирующий строительство апарт-отеля, должен четко понимать правила игры: требуется ли для него разработка документации по планировке территории в рамках КРТ (со всеми вытекающими временными и финансовыми издержками) или же размещение гостиниц осуществляется в общем порядке, как для объектов коммерческой недвижимости. Предложение: 1) прошу дать официальное разъяснение: планируется ли в итоговой редакции ПЗЗ устанавливать требование о комплексном развитии территории для гостиниц (апартаментов) с критерием в 10% оборудованных кухонь? 2) в случае положительного ответа прошу указать, в какую именно статью Проекта ПЗЗ будут внесены соответствующие изменения,	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.

поскольку в текущей версии документа данная норма отсутствует. В случае отрицательного ответа прошу исключить соответствующий тезис из информационных материалов во избежание двоякого толкования и дестабилизации инвестиционного климата.

2. Терминологическая неточность и отсутствие легального определения понятия «общественные пространства» в проекте ПЗЗ.

Пунктом 5 статьи 9 Проекта ПЗЗ установлено требование: при разработке документации по планировке территории необходимо обеспечить население объектами повседневного и периодического спроса, **включая общественные пространства и озелененные территории.**

Анализ данной формулировки выявляет два существенных недостатка, требующих устранения.

2.1. Отсутствие легального определения понятия «общественные пространства»

В действующем законодательстве Российской Федерации, включая Градостроительный кодекс РФ, а также в региональных и местных нормативных правовых актах, понятие «общественные пространства» не имеет легального определения. Не раскрывается оно и в тексте самого Проекта ПЗЗ.

Использование в нормативном правовом акте термина, не имеющего четкого определения, создает правовую неопределенность. В рамках правоприменительной деятельности (при разработке документации по планировке территории, ее согласовании, проведении экспертизы) это позволяет произвольно толковать содержание данного понятия, что является недопустимым.

В случае сохранения данной формулировки в тексте ПЗЗ возникает закономерный вопрос: что именно следует относить к «общественным пространствам» — только площади, пешеходные зоны и набережные, либо также внутриквартальные проезды, озелененные участки, спортивные площадки? Без четкого определения данная норма становится неработоспособной либо создает риски злоупотреблений.

2.2. Несоответствие терминологии МНГП в части озелененных территорий.

В соответствии с п. 3.23 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», озелененные территории представляют собой территории общего пользования, сформированные участками естественных и искусственно созданных ландшафтов (парк, сад, сквер, бульвар и иные участки озеленения), не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями.

Местные нормативы градостроительного проектирования (МНГП) в Таблице 4.3 относят к объектам повседневного и периодического спроса конкретные виды озелененных территорий, выполняющие рекреационные функции: **парки, сады, скверы, бульвары.**

Однако не любая озелененная территория может быть отнесена к объектам повседневного или периодического спроса. Иные озелененные территории (рядовые посадки вдоль улиц, защитное озеленение, газоны в составе придомовых территорий, территории с особыми условиями использования) выполняют иные функции (санитарно-защитные, декоративные, инженерные) и не могут рассматриваться как объекты обслуживания населения.

Формулировка Проекта ПЗЗ, требующая обеспечения населения «озелененными территориями» без конкретизации их видов и функционального назначения, не учитывает данное разграничение, установленное МНГП.

Предложения:

1) дополнить статью 2 Проекта ПЗЗ (Основные понятия, используемые в Правилах) легальным определением понятия «общественные пространства», либо исключить указанное понятие из пункта 5 статьи 9 ПЗЗ во избежание неоднозначного толкования;

2) привести пункт 5 статьи 9 Проекта ПЗЗ в соответствие с терминологией МНГП, конкретизировав виды озелененных территорий, подлежащих учету в качестве объектов повседневного и периодического спроса, изложив его в редакции: «...необходимо обеспечить население

объектами повседневного и периодического спроса, включая объекты рекреационного назначения (парки, сады, скверы, бульвары)»).

3.Двойственное толкование положений пункта 6 статьи 9 Проекта ПЗЗ.

Статья 9 пункт 6 Проекта ПЗЗ изложена в следующей редакции:

«В целях достижения расчетного показателя вместимости/проектной мощности объекта социальной инфраструктуры (объекта образования, объекта здравоохранения), установленного в ранее разработанной документации по планировке территории, учитывающей размещение указанного объекта, при подготовке проектной документации, рабочей документации для такого объекта допускается уточнение его характеристик, содержащихся в документации по планировке территории, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в случае их установления соответствующим градостроительным регламентом.»

Данная формулировка допускает двойственное толкование, критически важное для проектировщиков. Условие «в случае их установления соответствующим градостроительным регламентом» может относиться:

- **только к предельным параметрам разрешенного строительства**, установленным градостроительным регламентом ПЗЗ (например, процент застройки, этажность, отступы);

- **либо ко всему предшествующему перечню требований**, включая технические регламенты и нормативы градостроительного проектирования.

При этом необходимо учитывать, что документация по планировке территории (ДПТ) также может устанавливать параметры объекта (например, площадь здания, вместимость, этажность), которые не всегда дублируются в градостроительном регламенте ПЗЗ. Возникает вопрос: если параметры объекта были заданы в ДПТ, но отсутствуют (не установлены) в градостроительном регламенте ПЗЗ, допускается ли их уточнение при разработке проектной документации?

Особое значение этот вопрос имеет для объектов социальной инфраструктуры – школ, детских садов, поликлиник. На практике наиболее частые корректировки при переходе от ДПТ к проектной документации связаны именно с уточнением **общей площади зданий**. Это обусловлено необходимостью соблюдения актуальных санитарных норм и требований технологического проектирования, которые могут измениться после утверждения ДПТ, а также уточнением объемно-планировочных решений.

Однако градостроительные регламенты ПЗЗ **не устанавливают предельные параметры общей площади зданий** для объектов социальной инфраструктуры. Соответственно, условие «в случае их установления соответствующим градостроительным регламентом» при буквальном прочтении может создать ситуацию, при которой уточнение площади здания станет невозможным, поскольку данный параметр в регламенте отсутствует.

Предложения:

- 1) изменить структуру предложения или добавить поясняющие знаки препинания для однозначного прочтения, четко определив, к какой части перечня относится условие об установлении параметров градостроительным регламентом;

- 2) дать прямое разъяснение: распространяется ли действие пункта 6 статьи 9 на уточнение **площади объектов социальной инфраструктуры**, если данный параметр был утвержден в ДПТ, но отсутствует в градостроительном регламенте ПЗЗ;

- 3) в случае положительного ответа – рекомендую прямо указать в тексте ПЗЗ, что под «характеристиками, содержащимися в документации по планировке территории» понимаются в том числе **общая площадь зданий, этажность, вместимость и иные технико-экономические показатели**, уточнение которых допускается при условии

соблюдения требований технических регламентов и нормативов, независимо от наличия данных параметров в градостроительном регламенте;

4) в случае отрицательного ответа – прошу утвердить исчерпывающий перечень параметров, утвержденных в ДПТ, которые могут быть уточнены на стадии проектной документации, с указанием допустимых пределов такого уточнения.

4.Правовая неопределенность термина «иные случаи» в статье 10 Проекта ПЗЗ и неурегулированность вопроса о внесении изменений в документацию, инициированную органом местного самоуправления

Статья 10 Проекта ПЗЗ изложена в следующей редакции:

«Уполномоченный в соответствии с муниципальными правовыми актами орган местного самоуправления города Ростова-на-Дону подготавливает (обеспечивает подготовку) документации по планировке территории в случае принятия решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.»

Анализ данной формулировки выявляет два взаимосвязанных недостатка, требующих устранения.

4.1. Открытый перечень «иных случаев» подготовки документации по планировке территории

Термин «в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством» не имеет конкретизации и создает правовую неопределенность. Перечень случаев, при которых требуется подготовка документации по планировке территории, является открытым и может быть истолкован произвольно при принятии решений уполномоченными органами.

Для участников градостроительной деятельности крайне важно четко понимать, в каких ситуациях разработка документации по планировке территории является обязательной, а в каких — нет. Отсылка к абстрактному «действующему законодательству» без указания конкретных норм позволяет требовать подготовки ДПТ в ситуациях, прямо не предусмотренных ни Градостроительным кодексом РФ, ни иными федеральными законами.

4.2. Отсутствие механизма приведения ранее утвержденной документации в соответствие с актуальными требованиями

Из правовой неопределенности, заложенной в статье 10, вытекает дополнительная проблема. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории...», а также с учетом положений постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 112 (ред. от 30.05.2024) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации...», к документации по планировке территории предъявляются определенные требования по составу и содержанию.

Однако в Проекте ПЗЗ отсутствует четкое регулирование ситуации, когда орган местного самоуправления города Ростова-на-Дону ранее (до вступления в силу новых требований) выступал инициатором подготовки и утверждения документации по планировке территории, и эта документация в настоящее время требует приведения в соответствие с вновь установленными требованиями законодательства либо требуется внесение изменений в такую документацию в связи с обращением правообладателя земельного участка и (или) объекта капитального строительства, расположенного в границах территории, на которую была утверждена документация по планировке территории.

Возникают следующие вопросы:

– обязан ли орган местного самоуправления как инициатор разработки документации принимать решение о подготовке изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории для приведения ее в соответствие с требованиями, установленными, в частности, постановлением Правительства РФ № 112, а также в случаях, когда необходимость внесения изменений обусловлена обращениями

правообладателей?

– каков механизм действий правообладателей земельных участков, если документация по планировке территории, утвержденная по инициативе органа местного самоуправления, не соответствует актуальным требованиям и не может быть использована для целей строительства без внесения изменений, либо если требуются изменения в такую документацию для реализации принадлежащих им прав?

Правовая неопределенность: Отсутствие в Проекте ПЗЗ положений, регулирующих данный вопрос, создает риск, что утвержденная, но морально устаревшая либо не учитывающая текущие потребности правообладателей документация по планировке территории (разработанная по инициативе муниципалитета) станет препятствием для реализации инвестиционных проектов. При этом у застройщика может не быть законных оснований требовать от органа местного самоуправления инициировать внесение изменений в такую документацию, несмотря на то, что инициатором ее разработки выступал сам муниципалитет.

Предложения:

1) перечень случаев подготовки документации по планировке территории должен быть закрытым либо содержать четкую отсылку к конкретным нормам федерального законодательства с указанием реквизитов нормативных правовых актов и номеров статей. Исключить возможность расширительного толкования данной нормы, изложив статью 10 в редакции, исключающей неоднозначное прочтение.

2) дополнить Проект ПЗЗ положениями, устанавливающими:

– обязанность органа местного самоуправления как инициатора разработки документации по планировке территории проводить анализ ранее утвержденной документации на предмет ее соответствия актуальным требованиям законодательства (включая требования постановления Правительства РФ № 112), а также рассматривать обращения правообладателей о необходимости внесения изменений в такую документацию;

– право заинтересованных лиц (правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства) обращаться в орган местного самоуправления с заявлением о необходимости приведения документации по планировке территории в соответствие с актуальными требованиями либо о внесении изменений в такую документацию, если она была утверждена по инициативе муниципалитета и создает препятствия для использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов.

5.Техническая неисполнимость требования статьи 12 пункта 2 Проекта ПЗЗ

Статья 12 пункт 2 Проекта ПЗЗ изложена в следующей редакции:

«Градостроительное обоснование должно быть разработано, в том числе на основании сведений, запрашиваемых в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области (ГИСОГД РО) с учетом:

- положений Генерального плана;
- Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону;
- документации по планировке территории (при наличии);
- сведений, запрашиваемых в уполномоченных организациях (эксплуатирующих и сетевых), в части обеспеченности территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой (в случае внесения изменений в Правила в целях размещения объектов капитального строительства, в отношении которых законодательством предусмотрены обязательные требования к их обеспеченности объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур).»

Анализ данной формулировки выявляет существенный недостаток, создающий препятствия для подготовки градостроительных обоснований и внесения изменений в ПЗЗ.

5.1. Отсутствие критериев актуальности документации по планировке территории

Требование разрабатывать градостроительное обоснование «с учетом документации по планировке территории (при наличии)» не содержит

указания на то, что учитываться должна именно актуальная документация по планировке территории, соответствующая текущей градостроительной ситуации и действующему законодательству.

На практике это означает следующее: если в границах территории или в отношении земельного участка когда-либо (например, 5, 10 или более лет назад) была утверждена документация по планировке территории, разработанная под иные градостроительные задачи, с иными параметрами застройки, иными видами разрешенного использования, не соответствующими текущим намерениям правообладателя, – формально такая документация «имеется в наличии».

При буквальном толковании нормы любое градостроительное обоснование, подготовленное для внесения изменений в ПЗЗ, должно быть разработано с учетом такой устаревшей документации, даже если она:

- не соответствует утвержденному Генеральному плану города (в который также могли вноситься изменения);
- не учитывает изменившуюся градостроительную ситуацию (появление новых объектов инфраструктуры, изменение транспортной схемы, развитие соседних территорий);
- содержит параметры застройки, не соответствующие современным нормативам градостроительного проектирования;
- разработана до вступления в силу актуальных требований к составу и содержанию документации по планировке территории (например, до принятия постановления Правительства РФ № 112);
- препятствует реализации инвестиционного проекта, одобренного в установленном порядке.

5.2. Противоречие целям подготовки градостроительного обоснования

Градостроительное обоснование в соответствии со статьей 12 Проекта ПЗЗ подготавливается для обоснования необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Логика данной процедуры предполагает, что существующее регулирование (включая утвержденную документацию по планировке территории) по каким-либо причинам не устраивает заявителя либо не соответствует актуальным потребностям развития территории.

Требование учитывать при подготовке такого обоснования ту самую документацию, которая, возможно, и является причиной для инициирования изменений, лишает процедуру всякого смысла. Заявитель попадает в логический круг: для того чтобы обосновать необходимость отступления от устаревшей ДПТ или её изменения, он должен разработать обоснование с учетом этой же устаревшей ДПТ.

Более того, ситуация усугубляется требованием части 15 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, согласно которому **документация по планировке территории должна соответствовать Правилам землепользования и застройки**. Это создает замкнутый цикл:

- ДПТ должна соответствовать ПЗЗ;
- ПЗЗ не могут быть изменены без учета существующей ДПТ (согласно комментируемому пункту);
- существующая ДПТ устарела и не позволяет реализовать актуальные градостроительные решения;
- разработать новую ДПТ, соответствующую планируемым изменениям ПЗЗ, нельзя, так как она должна соответствовать действующей редакции ПЗЗ;
- изменить ПЗЗ нельзя без учета устаревшей ДПТ.

Таким образом, правовая конструкция, заложенная в проекте, создает ситуацию, при которой невозможно ни изменить ПЗЗ под актуальные задачи (из-за необходимости учитывать устаревшую ДПТ), ни разработать новую ДПТ (из-за ее обязательного соответствия действующим ПЗЗ). Территория оказывается в «градостроительном тупике», выход из которого действующей редакцией Проекта ПЗЗ не предусмотрен.

5.3. Отсутствие механизма преодоления противоречий

В Проекте ПЗЗ не предусмотрен механизм действий в ситуации, когда документация по планировке территории имеется в наличии, но её

	положения противоречат целям подготовки градостроительного обоснования и планируемым изменениям в ПЗЗ. Неясно, каким образом в таком случае должно быть исполнено требование «учесть» документацию по планировке территории: – означает ли это необходимость дословного следования её положениям; – достаточно ли простого упоминания о её существовании; – вправе ли обоснование содержать аргументы о необходимости её изменения или отмены. Предложения: 1) дополнить статью 12 пункт 2 Проекта ПЗЗ указанием на то, что учитывается актуальная документация по планировке территории, соответствующая утвержденному Генеральному плану и действующим нормативам градостроительного проектирования. 2) установить, что в случае наличия документации по планировке территории, утвержденной более 3 (трех) лет назад либо не соответствующей актуальной градостроительной ситуации, градостроительное обоснование может содержать: – анализ такой документации на предмет её соответствия действующему законодательству и текущим потребностям развития территории; – обоснование необходимости внесения изменений в такую документацию или её отмены; – предложения по параметрам застройки и планировочной организации территории, отличные от содержащихся в устаревшей документации, с соответствующим обоснованием. 3) исключить возможность отказа в принятии градостроительного обоснования к рассмотрению только на том основании, что оно не соответствует устаревшей документации по планировке территории, если в самом обосновании содержится аргументированная позиция о необходимости её изменения или отмены.	
ООО СЗ «Галактика»	Считаем необходимым обратить внимание на ряд положений, которые, по мнению Общества, вступают в противоречие с действующим земельным, гражданским и градостроительным законодательством, а также нарушают права застройщиков, добросовестно участвовавших в торгах на право аренды муниципальных/государственных земельных участков для жилищного строительства. В настоящее время в портфеле Общества имеется несколько земельных участков, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, которые были предоставлены Обществу по результатам открытых аукционов для целей строительства многоквартирных жилых домов. Указанные участки перешли Обществу на законных основаниях, обязательства по договорам аренды исполняются надлежащим образом. Вместе с тем, в силу длительности процедур разработки и согласования документации по планировке территории, а также с учетом того, что фактически более года в связи с перераспределением полномочий между Администрацией города Ростова-на-Дону и Правительством Ростовской области утверждение градостроительной документации не осуществлялось, оставшийся срок аренды по данным земельным участкам на сегодняшний день составляет менее 5 лет. Согласно статье 26 проекта ПЗЗ, осуществление строительства многоквартирных домов на значительном количестве территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1 допускается только в рамках комплексного развития территории (КРТ) – на основании решения о КРТ или договора о КРТ по инициативе правообладателя. В силу части 1 статьи 70 Градостроительного кодекса РФ участие лица, которому земельный участок предоставлен в аренду, в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день	Целесообразно направить предложение в минстрой РО для учета.

заключения договора о КРТ не менее чем пять лет.

Таким образом, если у застройщика имеется договор аренды сроком действия менее 5 лет, заключение договора о КРТ в установленном порядке объективно невозможно. При этом земельные участки предоставлялись таким застройщикам на законных основаниях по результатам торгов, проводимых уполномоченными органами власти, что предполагало возможность реализации проекта жилищного строительства в рамках обычного разрешительного порядка, а не исключительно через механизм КРТ.

Учитывая изложенную фактическую и правовую коллизию, при которой формальное требование проекта ПЗЗ вступает в противоречие с императивным запретом, установленным частью 1 статьи 70 ГрК РФ, Общество провело комплексный анализ соответствия оспариваемых положений действующему законодательству. По результатам данного анализа мы считаем необходимым представить развернутую правовую позицию, основанную на нормах Гражданского, Земельного и Градостроительного кодексов РФ, а также на сложившейся судебной практике:

1. Нарушение принципа действия закона во времени и принципа поддержания доверия к действиям государства.

Полагаем, что оспариваемые положения проекта ПЗЗ нарушают принцип правовой определенности и недопустимости придания обратной силы нормам, ухудшающим положение лиц, вступивших в правоотношения с государством.

Правовое обоснование:

В силу статьи 4 Гражданского кодекса РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Договоры аренды наших земельных участков заключены и исполняются задолго до разработки обсуждаемого проекта ПЗЗ.

Согласно статье 422 Гражданского кодекса РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, действовавшим в момент его заключения. На момент участия в торгах и подписания договоров аренды обязанность заключения договора КРТ отсутствовала.

Конституционный Суд РФ в постановлении от 24.05.2001 № 8-П указал, что внесение изменений в правовое регулирование, оказывающих неблагоприятное воздействие, должно сопровождаться соблюдением принципа поддержания доверия к закону и действиям государства. Это предполагает сохранение разумной стабильности регулирования и недопустимость произвольных изменений, а в случае необходимости – предоставление переходного периода.

Внесение изменений в ПЗЗ, которые блокируют возможность использования участков по целевому назначению (жилищное строительство), определенному договором аренды, подрывает доверие к публичным процедурам (торгам), проведенным государством.

2. Невозможность соблюдения требования о КРТ при текущих параметрах договоров аренды и противоречие Градостроительному кодексу РФ.

Установленное проектом ПЗЗ требование вступает в прямое противоречие с императивными нормами федерального законодательства, регулирующими процедуру КРТ, и создает ситуацию юридической невозможности исполнения.

Правовое обоснование:

Часть 1 статьи 70 Градостроительного кодекса РФ прямо устанавливает, что участие арендатора в КРТ по инициативе правообладателей допускается, если срок действия его прав на земельный участок на день заключения договора о КРТ составляет не менее чем пять лет.

В силу длительности процедур согласования градостроительной документации и перераспределения полномочий между органами власти, оставшийся срок аренды по нашим участкам составляет менее 5 лет. Это обстоятельство делает объективно невозможным заключение договора о КРТ, требуемого проектом ПЗЗ.

Тем самым, проект ПЗЗ устанавливает требование, которое заведомо неисполнимо для значительного круга лиц, получивших участки на торгах. Это противоречит самой сути правового регулирования, которое должно предполагать исполнимость предписаний.

Согласно **пункту 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ и части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ**, земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения в соответствие (кроме случаев опасности для жизни и здоровья). Введение нового регламента не должно автоматически прекращать ранее возникшее право на использование участка для целей, под которые он предоставлялся.

3. Нарушение баланса интересов и создание условий для возникновения убытков у инвесторов (репутационные и материальные риски для региона).

Принятие проекта ПЗЗ в текущей редакции нарушает фундаментальные принципы гражданского оборота: неприкосновенность собственности, свободу экономической деятельности и недопустимость злоупотребления правом.

Правовое обоснование:

Статья 1 Гражданского кодекса РФ закрепляет принципы неприкосновенности собственности и свободы договора. Лишение Застройщика права на застройку участка, предоставленного государством на возмездной основе (арендная плата определена по результатам торгов), является ограничением этих свобод.

Статья 10 Гражданского кодекса РФ устанавливает пределы осуществления гражданских прав и запрет на злоупотребление правом. Изменение правил таким образом, что это делает невозможным использование имущества, полученного от государства, может быть квалифицировано как действие в обход закона.

Как следует из **пункта 6 «Обзора судебной практики...» (утв. Президиумом ВС РФ 19.11.2025)**, при невозможности использования земельного участка в соответствии с его правовым режимом и целями предоставления вследствие наличия ограничений, которые не оговорены при заключении договора, у арендатора возникает право на возмещение убытков.

Согласно **статье 15 Гражданского кодекса РФ**, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков. В нашем случае убытки могут включать:

- арендные платежи, внесенные за период, когда использование участка стало невозможным (правовая позиция, изложенная в том же п. 6 Обзора ВС РФ);
- затраты на разработку проектной документации и проведение инженерных изысканий;
- упущенную выгоду от нереализованного инвестиционного проекта.

Сохранение текущей редакции создает **репутационные риски для Ростовской области как региона**, сигнализируя потенциальным инвесторам о нестабильности правил игры и высоких рисках вложений.

4. Юридическая сила градостроительного плана и недопустимость пересмотра ранее возникших прав

Полагаем, что при принятии новых ПЗЗ должны учитываться права, «замороженные» в выданных ранее градостроительных планах земельных участков (ГПЗУ).

Правовое обоснование:

В соответствии с **частью 10 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ**, информация, указанная в ГПЗУ, может использоваться для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи.

В **постановлении Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1633/13** указано, что ГПЗУ по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки применительно к конкретному

	участку и не устанавливает новые характеристики, а воспроизводит действующие. В определении Верховного Суда РФ от 16.01.2017 № 308-КГ16-18945 сделан вывод, что документы градостроительного зонирования не имеют обратной силы в отношении ГПЗУ, выданных ранее. До внесения изменений в ПЗЗ выдаваемый ГПЗУ должен отражать действовавший на момент обращения регламент. Из этого следует логичный вывод: если Застройщик уже получил ГПЗУ в период действия старых ПЗЗ (не требующих КРТ), он вправе завершить весь цикл проектирования и строительства в соответствии с этим планом. Новый регламент не может «аннулировать» правовые последствия ранее выданного документа. Позиция Общества На основании изложенного, руководствуясь принципами верховенства права и необходимости соблюдения баланса частных и публичных интересов, Общество заявляет следующее: 1. Утверждение проекта ПЗЗ в текущей редакции недопустимо, поскольку оно противоречит нормам статей 1, 4, 10, 15, 422 ГК РФ, статей 40, 41, 85 ЗК РФ, статей 36, 57.3, 70 ГрК РФ, а также сложившейся судебной практике (Постановления КС РФ и ВС РФ). 2. Просим рассмотреть возможность внесения в проект изменений ПЗЗ переходного положения (исключения) следующего содержания: <i>«Действие статьи 26 в части обязательности заключения договора о комплексном развитии территории не распространяется на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду для целей жилищного строительства по результатам торгов (аукционов), проведенных до дня вступления в силу настоящих изменений. Разрешенное использование и предельные параметры разрешенного строительства на таких участках определяются в соответствии с документацией по планировке территории (ДПТ)»</i> Убеждены, что такой подход является единственно законным и позволит избежать многочисленных судебных исков со стороны инвесторов о признании нормативного акта недействующим и взыскании многомиллионных убытков с публично-правового образования. Обращаем внимание, что в случае сохранения текущей редакции и отказа в удовлетворении нашей просьбы, Общество будет вынуждено использовать все доступные правовые средства защиты, включая обращение в судебные органы с требованиями о возмещении убытков в полном объеме.	
Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону	Прошу учесть замечания для включения их в протокол публичных слушаний по вопросу внесения изменений в карту зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону и статью 15.1. «Зоны и градостроительные регламенты регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону»	
	1. Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону	
	Установленные границы зоны (зона №2) композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города и остров Зеленый не соответствуют п.5 ст. 15 ПЗЗ	Зона композиционного регулирования речного фасада, границы которой определены в соответствии с материалами по обоснованию Генерального плана, назначается на территориях, располагаемых вдоль реки Дон. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах указанной зоны должно осуществляться в соответствии с
	Целесообразно направить предложение в Минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.	

		градостроительной концепцией развития зоны композиционного регулирования речного фасада, утверждаемой решением Ростовской-на-Дону городской Думы. Подготовка архитектурных решений в составе проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах указанной зоны выполняется с учетом решения Градостроительного совета, содержащего заключение о соответствии архитектурных решений градостроительной концепции, после ее принятия. При подготовке проектной документации в границах зоны композиционного регулирования речного фасада необходимо учитывать следующие требования: 1) размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта речного фасада города при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек в соответствии с утвержденной 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.	
	Установленные границы зоны (зона №2.1) Градоформирующих комплексов не соответствуют п.5 ст. 15 ПЗЗ в районе театрального спуска и	5. Зона композиционного регулирования речного фасада, границы которой определены в соответствии с материалами по	

	территории вдоль реки Дон (продление набережной)	обоснованию Генерального плана, назначается на территориях, располагаемых вдоль реки Дон. В том числе в соответствии с материалами обоснования Генерального плана, застройка Театрального спуска, является частью речного фасада города	
	2. Раздел 15.1 ПЗЗ		
	Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1: - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, путем соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 2 статьи 15 настоящих Правил, а также формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства и объектов, размещаемых на внутриквартальной территории	Предоставление исключений из требования данного раздела для объектов формирующих уличный фронт застройки при проведении работ по реконструкции существующих объектов капитального строительства противоречит сути требований данного раздела - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов	
	часть 2 статьи 15.1 - требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. При реконструкции не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных фасадов здания;	В соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Регулирование вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования "Город Ростов-на-Дону", которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону. В соответствии с Правилами и Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону отсутствует понятие - цветовая отделка наружных фасадов здания.	
	- не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной	Новое введение противоречит установленным требованиям для Зоны 1, а именно: - Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в	

	архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой - преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства.	увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки; - сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	
	- не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства;	Введение исключений для случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства приведет к нарушению стилистики окружающей застройки, в том числе с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов. В данном случае открывается возможность полной «анархии» и будут отсутствовать правовые основания для отказа в части нарушений стилистики зданий.	
	часть 3 статьи 15.1 - требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. При реконструкции не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных фасадов здания;	В соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Регулирование вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования "Город Ростов-на-Дону", которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону. В соответствии с Правилами и Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону отсутствует понятие - цветовая отделка наружных фасадов здания. Также, в случае дословного трактования данного пункта то объекты нового строительства, а также при проведении реконструкции должны отделка и окраска фасадов здания должны быть выполнены только из одного материала и одного цвета.	

		Т.е. например все здание должно быть выполнено только из кирпича одного цвета без выделения например оштукатуриванием с последующей окраской 1- го этажа. Такая же ситуация будет и вентилируемым фасадам - все здания будут однотонные.	
	- первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проёмов и объёмов здания.	Рекомендуем следующую формулировку - - первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение и применяемые отделочные материалы в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проёмов и объёмов здания. Исходя из устанавливаемых требований - «пределах всего периметра фасада» все фасады здания включая боковые и дворовые должны иметь единое архитектурное и колористическое решение. Считаю данные требования избыточными и не обоснованными.	
	часть 3.2 статьи 15.1 - требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Не допускается фрагментарная цветовая отделка фасадов здания; - требования к отделочным материалам фасадов объектов: применяются следующие натуральные и имитирующие натуральные отделочные материалы: оштукатуренные поверхности, кирпичная кладка одного цвета и сочетающихся цветов; отделка из натуральной древесины; облицовка клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой и естественным камнем; использование вентилируемого фасада с облицовкой клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, естественным камнем или металлическими кассетами с полимерным покрытием, соответствующие части 5 статьи 14 настоящих Правил. Не допускается использовать: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов индивидуальной жилой застройки объектов капитального строительства,	Устанавливаемые требования к допустимым к применению отделочным материалам и цветовой палитре не соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил и Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону. Не возможно установить требования к допустимым к применению отделочным материалам и цветовой палитре для зоны 2.1 (зона градоформирующих комплексов) без внесения соответствующих изменений в Карту зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» и Правила благоустройства территории города Ростова-на-Дону. Также данным пунктом определено что металлические кассеты с полимерным покрытием применяемые для отделки фасадов относятся к натуральным и имитирующим натуральные отделочные материалы.	

	расположенных на территориях промышленных предприятий, расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с улиц и дорог местного значения), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия.	Данная формулировка дает опасный прецедент к применению отделочных материалов для объектов расположенных в границах зоны №1.	
ООО «Элегант»	В настоящее время согласно пункту 4 информационных материалов по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростов-на-Дону «по инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части включения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:185358 в состав территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК). Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области предлагает установить данную территориальную зону с целью размещения объектов социальной инфраструктуры с отсутствием возможности размещения жилой застройки.». Ранее собственник земельного участка обращался в Минстрой РО с заявлением вход. № 26/1098 о рассмотрении предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» (далее – ПЗЗ) в отношении вышеуказанных земельных участков в части изменения территориальной зоны ЗР-4 (зона реформирования жилой застройки) в территориальную зону ПО-2 (зона перспективного освоения второго типа) (далее – Обращение), сообщая. В заявлении указано на планируемое размещение многоэтажно жилой застройки (высотной застройки) на данной территории. Согласно Генеральному плану города Ростова-на-Дону на данном участке отсутствуют существующие и планируемые объекты местного значения, в том числе социальной инфраструктуры. В связи с чем, возражаем и считаем незаконным и необоснованным установление территориальной зоны СК в границах земельного участка с КН 61:44:0000000:185358, поскольку это прямо противоречит целям приобретения собственником вышеуказанных земельных участков и его волеизъявлению, неоднократно выраженному в поданных им обращениях о внесении изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону. Более того, размещение объектов государственного или муниципального значения документами территориального планирования на данной территории не предусмотрено, в связи с чем, проект внесения изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в данной части, направлен исключено на причинение убытков собственнику данного земельного участка, возмещение которых будет возложено на соответствующих лиц. На основании вышеизложенного, просим исключить установление территориальной зоны СК, установив соответствующую зону, позволяющую размещение многоэтажной высотной застройки.		Целесообразно направить предложение в минстрой РО для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.
ООО «СЗ-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»	Согласно действующим Правилам землепользования и застройки, утвержденным Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, в границах территории КРТ бывшего аэропорта установлена территориальная зона комплексного развития территорий первого типа (КР-1) решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.04.2024 № 656 Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территории, предназначенной для размещения жилой и общественной застройки, объектов рекреации и объектов для создания экологически безопасных мест приложения труда путем комплексного развития территории. Согласно пункту 3 статьи 1 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону Правила разработаны в целях обеспечения прав и законных интересов физических и		Целесообразно направить предложение в минстрой РО для учета.

	юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. В градостроительном регламенте отсутствует вид разрешенного использования «Здравоохранение» (код 3.4), предусматривающий размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, и включающий в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2. Предлагаем внести в перечень основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны КР-1, вид разрешенного использования с кодом 3.4 «Здравоохранение» согласно федеральному классификатору и установить предельные параметры, аналогичные кодам 3.4.1 и 3.4.2 в градостроительном регламенте территориальной зоны КР-1. В соответствии со ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, в ходе публичных слушаний заинтересованные лица вправе подать предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в установленном порядке. Прошу рассмотреть и принять указанные выше предложения.	
--	--	--

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

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».