

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 16.10.2026

В соответствии с постановлением Главы города Ростова-на-Дону от 21.09.2026 № 1170 «О проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-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 23.09.2026 № 37 (1657), 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 23.09.2026.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 30.09.2026 № 38 (1658).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 01.10.2026.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 01.10.2026.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

Количество участников, принявших участие в публичных слушаниях – 1.

На собрании зарегистрировался 1 человек – из них: участников публичных слушаний – 1.

Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 16.10.2026 № 15.

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.	1. По предложению Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (Далее – «МИНСТРОЙ РО») о внесении изменений в часть 3 статьи 15.1 в редакции «Зона 2 включает в себя зону композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, пограничные с ним территории и остров Зеленый. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны является достижение единства с архитектурно-композиционными решениями	Целесообразно направить предложение в Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской

	сложившейся застройки.». Требуется определения понятия «пограничные территории». Поскольку в ПЗЗ указанное понятие не определено, а применяемые в других нормативных актах и в общепотребительном значении определения не могут быть использованы для рассматриваемой ситуации. 2. По предложению МИНСТРОЯ РО о внесении изменений в статью 26 в части установления в качестве случая, при котором не требуется принятие решения о комплексном развитии территории, строительства и реконструкция многоквартирной жилой застройки из средств федерального, регионального, местного бюджетов. Отсутствие решения в подобной ситуации может повлечь ряд негативных последствий для развития элемента планировочной структуры при жилищном строительстве. Так, при принятии решения о комплексном развитии территорий за счет внебюджетных источников объекты жилого строительства, созданные за счет бюджета, либо не будут обеспечиваться параллельно социальной, транспортной и иной инфраструктурой, обеспечивающей жизнедеятельность проживающих; либо нагрузка от бюджетных объектов не будет учтена при строительстве частных, либо – будет перенесена на частных застройщиков. Расчет нагрузки на объекты, передаваемые (оплачиваемые) частными застройщиками не будет корректным (отсутствие расчетов по бюджетному жилью), в лучшем случае; в худшем – нехватка мест в планировочном элементе. 3. По предложению МИНСТРОЯ РО о внесении изменений в регламент территориальной зоны «ПО-2» (п 6.2 ст. 47 ПЗЗ) в части установления случаев, при которых не требуется разработка проекта планировки территории для объектов, реализуемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Отсутствие проекта планировки территории для объектов, реализуемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета, может повлечь ряд негативных последствий для развития элемента планировочной структуры при жилищном строительстве. При отсутствии проекта планировки территории при ведении строительства жилых объектов за счет бюджета не будет параллельно создаваться (не будет рассчитана потребность) социальная, транспортная и иная инфраструктура, обеспечивающая жизнедеятельность проживающих. Расчет нагрузки на объекты, передаваемые (оплачиваемые) частными застройщиками, не будет корректным (отсутствие расчетов по бюджетному жилью), в лучшем случае; в худшем – нехватка мест в планировочном элементе. 4. По предложению МИНСТРОЯ РО о внесении изменений в статью 26 в целях совершенствования механизма комплексного развития территории по инициативе правообладателя в редакции: «Для целей заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территорией, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории, признается территория города Ростов-на-Дону. При этом, условиями договора о комплексном развитии территории необходимо предусматривать внесение изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения соответствующей территории к территориям, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории.» Учитывая, что все территории в городе, где в принципе может осуществляться строительство, уже отнесены к территориям, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по КРТ, любое принятое решение будет относиться к территории, отмеченной на карте в ПЗЗ, как зона КРТ. Предложение – чрезмерное, возможно, неисполнимое (обязанность в договоре будет, а вносить изменения незачем), усложняющее подготовку к строительству. 5. По предложению Министерства имущественных и земельных	области (далее - министром РО) для рассмотрения вопроса о вынесении его на Комиссию по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве РО.
--	--	---

	отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения «СК» (ст. 34) основным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «Государственное управление» с кодом 3.8.1 в целях предоставления министерству здравоохранения Ростовской области земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование. При дополнении регламента зоны новым видом разрешенного использования для него необходимо в таблицах пунктов 5.1 и 5.2 определить предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» и «Б». 6. По предложению юридического лица о включении в перечень условно разрешенных видов использования градостроительного регламента территориальной зоны рекреационного назначения второго типа «Р-2» (ст. 39 ПЗЗ) видов разрешенного использования: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), а также выделение подзон «А» и «Б» для данной территориальной зоны. В существующей зоне «Р-2» допускается капитальное строительство, объектов, относимых к рекреационной зоне. Предлагаемыми изменениями в качестве условных видов фактически допускается создание объектов следующего назначения: - «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1); - «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2); - «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) с вспомогательными: 4.4 – Магазины, 2.7.1 – Хранение автотранспорта. По регламентам зоны Р-2 максимальная высотность – 22 метра для существующих видов (ориентир – высота деревьев). Установление возможности размещения названных объектов на территориях рекреационных зон является прямым нарушением действующего законодательства (ч.11 ст.35 Градостроительного кодекса Российской Федерации: в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом). Фактически речь идет не о развитии территорий в соответствии с их назначением, определенным Генпланом города, а о передаче рекреационных территорий, развитие которых ограничено, под застройку не предусмотренными действующим законодательством объектами. Гостиницы не равно Туризм 5.2.1, для которого установлены максимальное количество этажей – 3, а высотность – 20 м, а для гостиниц предлагается 9 этажей и 40 метров.	
--	---	--

Предложений и замечаний иных участников публичных слушаний не поступило.

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».