

**Доклад
об итогах работы Департамента архитектуры
и градостроительства города Ростова-на-Дону
за 2025 год и задачах на 2026 год**

За отчетный период 2025 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) проведена работа по актуализации градостроительной документации, обеспечивающей устойчивое развитие города.

В марте 2024 года Департаментом был заключен муниципальный контракт на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план города Ростова-на-Дону (далее – Проект изменений). Заданием на подготовку Проекта изменений предусмотрены изменения в положение о территориальном планировании с учетом актуализации численности и состава населения, пересчет потребности в обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, актуализация местоположения планируемых объектов местного значения, а также изменение границ функциональных зон с учетом градостроительного зонирования. В соответствии с муниципальным контрактом Департаментом выполнялись мероприятия по рассмотрению представленного Проекта изменений. В связи с несоответствием его техническому заданию и требований законодательства в адрес разработчика неоднократно направлялись замечания. До настоящего времени обязательства по контракту не исполнены.

С 01.01.2025 полномочия по внесению изменений в Генеральный план города и их утверждению осуществляются министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области.

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 11.04.2025 № 827 внесены изменения в местные Нормативы градостроительного проектирования (далее – НГП). В Нормативах актуализированы требования в области образования, здравоохранения, общественных пространств и благоустройства территорий. Во исполнение поручения Правительства Ростовской области Нормативы были дополнены минимально допустимыми показателями по организации стоянок электромобилей и подзаряжаемых гибридных автомобилей.

Также в 2025 году в целях приведения НГП в соответствие с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области планировалось заключение муниципального контракта на выполнение работ по внесению изменений в действующие НГП. В рамках данной работы в 2025 году был подготовлен проект задания на внесение изменений в НГП, получены предварительные расчеты сметной стоимости на выполнение данных работ с целью последующего проведения аукциона на заключение муниципального контракта.

С 01.01.2025 полномочия по подготовке и утверждению местных Нормативов осуществляет Правительство Ростовской области.

Для решения значимых для города градостроительных задач были подготовлены предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города (далее – Правила) в части:

установления обязательности применения механизмов КРТ для размещения многоквартирной застройки, а также гостиниц;

дополнения зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов специальной зоной на территориях с особой архитектурно-градостроительной ценностью, в том числе в Левобережной зоне;

определения новой территориальной производственной и инженерно-транспортной зоны (ПИТ) в границах территории рынка Темерник с целью дальнейшего эффективного развития данной территории;

изменения территориальной зоны жилой застройки «Орбитальная-2» с целью возможности образования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и дальнейшего предоставления участникам СВО.

Предложения прошли процедуру публичных слушаний. В 2026 году Правительством Ростовской области планируется внесение изменений в Правила.

В 2025 году была продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией, предусматривающей размещение объектов социального значения, инженерной и транспортной инфраструктуры. Утверждено 19 проектов планировки и межевания городских территорий, в том числе для размещения линейных объектов:

магистральной улицы общегородского значения и съезда с транспортной развязки западнее Южного подъезда;

соединительного участка от ул. Таганрогская до ул. Доватора с устройством путепровода через железнодорожные пути;

мостового перехода через р. Дон на Зеленый остров;

реконструкции автомобильной дороги по ул. Берберовская (ул. Вересаева – пр. 40-летия Победы) со строительством транспортной развязки;

реконструкция автомобильной дороги по пер. Алябьева – ул. Виталия Ходоша.

На основании муниципальных контрактов за счет средств бюджета города разработана планировочная документация (проекты межевания) в отношении 19 территорий с целью образования земельных участков для благоустройства внутриквартальных территорий и получения в дальнейшем субсидий из областного бюджета на выполнение этих работ, в том числе для размещения детских и спортивных площадок. По 14 из них документация утверждена, что почти в 2 раза больше чем в 2024 году. Утвержденными проектами межевания предусмотрено формирование участков для благоустройства общей площадью 58 га. В 2026 году планируется утверждение планировочной документации по оставшимся 5 территориям и выполнение кадастровых работ в отношении участков, предусмотренных проектами межевания.

В 2026 году муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону» предусмотрены средства на разработку планировочной документации для вышеуказанных целей еще 12 городских территорий общей площадью 105 га.

Всего в 2025 году Департаментом подготовлено:

– 89 постановлений Администрации города Ростова-на-Дону по всем направлениям деятельности Департамента.

– 2 777 заключений по вопросам градостроительной деятельности.

По наиболее важным вопросам градостроительной деятельности проведена работа по организации и проведению 40 общественных обсуждений. В настоящее время в рамках установленных полномочий выполняются мероприятия

по подготовке публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки города на основании обращения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области.

В 2025 году выполнены работы по образованию 40 земельных участков под территории общего пользования; для эксплуатации существующих многоквартирных домов, а также занимаемых аварийными домами в целях дальнейшего выполнения мероприятий по изъятию земельных участков и расположенных на них объектов для муниципальных нужд. В Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону передана исходно-разрешительная документация в отношении 4 земельных участков для принятия решений о предоставлении их путем проведения аукционов.

Одним из приоритетных направлений в развитии города является реализация масштабных инвестиционных проектов, соответствующих установленным Правительством Ростовской области критериям. В 2025 году Департаментом было рассмотрено 9 бизнес-планов инвестиционных проектов, подготовлены заключения, в том числе о реализации важного для города инвестиционного проекта в левобережной зоне по ул. Пойменная. В соответствии с изменениями, внесенными в Областной закон № 312-ЗС, в рамках реализации проекта инвестором взяты обязательства за счет собственных средств построить школу, детские сады и передать объекты безвозмездно муниципальному образованию. Построенная инвестором поликлиника будет передана в региональную собственность.

В рамках областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а также с целью строительства автомобильных дорог принято 54 постановления Администрации города об изъятии земельных участков для муниципальных нужд. Все решения размещены в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Согласно Областному закону от 28.12.2024 № 251-ЗС орган местного самоуправления с 01 января 2025 года осуществляет полномочия по выдаче разрешений на строительство, вводу в эксплуатацию линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, а также внесению изменений в ранее выданные разрешения на строительство. Выдача градостроительных планов осуществляется в отношении земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства. При этом, в рамках взаимодействия в соответствии с установленным порядком, Департамент выполняет мероприятия по запросам Минстроя Ростовской области. Так в 2025 году:

- выдано 5 разрешений на строительство, 85 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в соответствии с ранее выданными разрешениями на строительство. Департаментом осуществлен выезд на осмотр 48 объектов капитального строительства, вводимых в эксплуатацию Минстроем Ростовской области;

- выдано 823 градостроительных плана земельных участков для ИЖС и садоводства. Подготовлены материалы в текстовой и графической форме, необходимые для подготовки градостроительных планов (проекты ГПЗУ) по 711 запросам Минстроя РО.

В рамках оказания муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» рассмотрено

58 обращений, подготовлены соответствующие распоряжения. Также в отчетном году Департаментом рассмотрено 1 930 уведомлений о планируемом сносе и завершении сноса объектов капитального строительства, которые размещены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД).

За отчетный период подготовлено 5 250 распоряжений о присвоении адреса объектам адресации. Внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 52 351 объекте адресации и помещениях.

Для оперативного решения градостроительных задач, в том числе мониторинга градостроительной деятельности, проведена работа по размещению сведений в информационных системах градостроительной деятельности, в том числе Государственной информационной системе. В отчетном году внесено сведений о 17 139 документах (градостроительная документация, документы территориального планирования). Представлено сведений по 12 995 запросам физических, юридических лиц, органов власти, Росреестра.

В отчетном году рассмотрены обращения и подготовлены заключения по:

- 27 проектам внешнего благоустройства и элементов внешнего благоустройства территорий города, в том числе по эскизным проектам летних кафе;

- порядка 500 обращениям по вопросам возможности размещения объектов, детских и спортивных площадок в рамках предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на использование земельных участков.

- 47 обращений по согласованию договоров о благоустройстве территорий, прилегающих к объектам недвижимости.

Подготовлены и проведены 7 заседаний городской межведомственной комиссии по наименованиям общественно значимых мест, установке памятных знаков, увековечению имен выдающихся людей и памятных событий.

По результатам работы комиссии подготовлено 6 постановлений Администрации города об установке памятников, памятных знаков, мемориальных досок, присвоении наименований элементам улично-дорожной сети.

В 2025 году Департаментом рассмотрено:

- 6 проектов мемориальных досок, среди которых мемориальные доски в память о героях специальной военной операции: Дроботуне А.Н., Савченко О.С., Бондаренко А.М, а также в честь командира Ростовского стрелкового полка народного ополчения Варфоломеева М.А., ветерана Великой Отечественной Войны Малхасяна А.Г.

- проект памятника участнику Великой Отечественной войны, Герою Советского Союза Мадояну Г.К.

Присвоены наименования элементам улично-дорожной сети на территории «старого» аэропорта: бульвар Героев СВО, улица участника СВО Владимира Жоги, парк Патриарший.

В рамках совершенствования архитектурного облика города в отчетном году Департаментом постоянно проводилась работа по согласованию проектов цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений, а также согласованию внешнего вида и места размещения нестационарных объектов

торгового и бытового назначения и рекламно-информационных конструкций. Всего в 2025 году рассмотрено:

- 211 проектов цветового решения фасадов и их отдельных элементов при реконструкции, текущем и капитальном ремонте, отделке и окраске;
- 53 проектных решения по изменению фасадов зданий (входы, козырьки, маркизы, вент-трубы, оконные проемы, фризy);
- 6 проектов декоративной подсветки фасадов зданий и сооружений;
- 51 проект размещения граффити на фасадах зданий, строений, сооружений, это более чем в 2 раза превышает показатель 2024 года;
- 235 проектов внешнего вида нестационарных торговых объектов;
- 22 дизайн-проекта размещения рекламных и информационных конструкций.

Осуществлена проверка:

- 478 объектов в Схеме размещения НТО на территории города в целях исключения размещения НТО в охранных зонах коммуникаций и зонах с особыми условиями использования территорий;

- 134 нестационарных объекта для оказания бытовых услуг.

Рассмотрено в рамках внесения изменений в схему НТО:

- 225 нестационарных торговых объектов на территории города.

Подготовлены заключения по размещению:

- 480 отдельно стоящих рекламных конструкций и на фасадах зданий.

Подготовлена концепция создания линейного парка вдоль реки Темерник (территория южной части северного водохранилища, в границах от ул. Бодрая до просп. Космонавтов). Подготовлено предложение по установке въездной стелы в город Ростов-на-Дону на разворотном кольце ул. Оганова, въезд в город со стороны г. Новошахтинска. Рассмотрено и согласованно 4 концепции праздничного оформления города Ростова-на-Дону.

С целью создания комфортной городской среды, отвечающей современным стандартам качества, АО «Региональная корпорация развития» разработан Дизайн-код города Ростова-на-Дону. В 2025 году Департамент принимал активное участие в подготовке нового для города документа. В настоящее время Департаментом проводятся мероприятия по его корректировке в части приведения в соответствие с требованиями по формированию нормативных документов для дальнейшей обязательной процедуры оценки регулирующего воздействия правового акта.

Дизайн-код планируется утвердить в 2026 году в составе Правил благоустройства города Ростова-на-Дону. Применение его будет обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

В 2025 году продолжила работу комиссия по сохранению архитектурно-художественной среды города Ростова-на-Дону при проведении ремонтных работ зданий, строений, сооружений. По результатам работы комиссии подготовлены рекомендации по проведению ремонтных работ для 164 зданий.

Одно из основных направлений деятельности Департамента – это работа по пресечению самовольного строительства и реконструкции капитальных объектов на территории города. В отчетном году Департаментом подготовлен в новой редакции Порядок взаимодействия отраслевых (функциональных) и территориальных органов Администрации города Ростова-на-Дону при выявлении и сносе самовольных построек, утвержденный постановлением Администрации

город от 27.02.2025 № 174. Порядок приведен в соответствие с действующим законодательством. Кроме того, с целью организации эффективной работы:

- уточнены случаи, когда уполномоченный орган местного самоуправления может самостоятельно принимать решения о сносе или приведении самовольных построек в соответствие с установленными требованиями;

- определен порядок отчуждения (изъятия) земельных участков.

В соответствии с утвержденным порядком Департаментом в 2025 году рассмотрено 15 уведомлений о выявлении самовольной постройки, из них:

- по 14 объектам заявлены требования в суд о сносе;

- по 1 объекту принято распоряжение о сносе за счет бюджета города.

Уделяется большое внимание исполнению решений судов о сносе ранее выявленных самовольных построек. Департамент первым из органов местного самоуправления ввел в практику взыскания с должников судебной неустойки за неисполнение решений. По результатам постоянной работы с судебными приставами-исполнителями, назначения судами неустойки должниками обеспечен снос 8 самовольных построек из 50, находящихся на контроле судебных решений, фактическим исполнением окончено 6 исполнительных производств.

Всего за 2025 год Департаментом рассмотрено 549 обращений о наличии фактов нарушений в области градостроительного законодательства на территории города. Материалы по всем выявленным нарушениям направлены в контрольно-надзорные органы для принятия мер реагирования.

В 2026 году Департамент продолжит работу в соответствии с предоставленными полномочиями по оказанию 12 муниципальных услуг, а также выполнению мероприятий в рамках административных регламентов Департамента имущественно-земельных отношений.