

## Доклад об итогах работы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону за 2020 год и задачах на 2021 год

Размер бюджетных ассигнований, выделенных из городского бюджета на мероприятия, предусмотренные муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону» в 2020 году, – **161 млн. 792** тыс. руб.

Бюджетная эффективность реализации муниципальной программы в целом за 2020 год составила **96 %**. Общий объем финансирования запланированных мероприятий на 2021 год составит **188 млн. 703,1** тыс. руб.

Одна из основных целей курируемой Программы являются: Обеспечение территории города актуальной градостроительной документацией. Градостроительная документация является важным инструментом, позволяющим обеспечить устойчивое развитие города. В рамках решения поставленных задач в 2020 году начаты работы по внесению изменений в Генеральный план города.

В первую очередь это касается изменений в карту планируемого размещения автомобильных дорог местного значения, в том числе, в части установления пешеходных улиц и оптимизации улично-дорожной сети жилого района «Суворовский». Предлагаемые изменения позволят оптимально организовать доступность школ и детских садов без пересечения магистральных улиц пешеходными потоками.

В Генплане будет предусмотрена организация мостового перехода на Зеленый остров. Постоянный мост создаст условия для дальнейшего развития Зеленого острова как рекреационной зоны.

Также в рамках проекта будет уточнено место размещения канатной дороги, что позволит обеспечить удобную транспортную связь с правым берегом реки Дон с учетом развития всего Театрального спуска.

Кроме того, для обеспечения дальнейшего эффективного развития городских территорий планируется изменение функциональных зон с целью перепрофилирования промышленных территорий, которые в настоящее время заброшены и не используются по назначению.

В рамках планируемых мероприятий материалы Генплана будут приведены в соответствие с новыми требованиями к описанию и отображению объектов федерального, регионального и местного значения.

Ряд важных изменений в 2020 году внесен в Правила землепользования и застройки города, устанавливающих ограничения для застройщиков при размещении многоквартирных домов, в том числе в центральной части города.

В настоящее время для осуществления строительства среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки необходима подготовка документации по планировке территории. Документация разрабатывается с учетом обеспечения жителей объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и в обязательном порядке представляется на публичные слушания.

Для урегулирования застройки в Правилах установлена новая территориальная зона охраны речного фасада (РФ), которая включает территории города на правом берегу реки Дон, расположенные в непосредственной близости к береговой линии реки. Градостроительный регламент данной зоны исключает возможность размещения жилой застройки, иная же застройка ограничена предельной высотой – 20 метров.

В отчетный период продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией. В 2020 году утверждено 29 проектов планировки и межевания городских территорий. Разработана планировочная документация в отношении 8 территорий для формирования земельных участков:

- под существующими многоквартирными домами, в том числе под многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу;
- для размещения пешеходной зоны в створе просп. Чехова;
- для строительства спортивно-оздоровительного центра с бассейном по просп. 40-летия Победы;
- под территории общего пользования.

В этом году в бюджете города предусмотрены средства на разработку документации по планировке 19 территорий:

- для строительства объектов здравоохранения стационарного типа в жилом районе «Левенцовский»;
- под аварийными жилыми домами по пер. Университетскому и ул. Филимоновской;
- а также с целью формирования земельных участков, занятых существующими многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В январе заключен муниципальный контракт и начата разработка планировочной документации территории, расположенной западнее жилого района «Левенцовский» («Левенцовский-2») площадью 98 га.

На основании утвержденной документации по планировке в 2020 году сформированы 23 земельных участка, в том числе:

- для строительства школы по ул. Аксайской;
- 2-х детских садов на 380 мест, поликлиники для взрослых на 200 посещений в смену и детской поликлиники на 100 посещений в смену в жилом районе «Платовский»;
- детского сада на 140 мест по ул. 339-й Стрелковой Дивизии.

С целью увеличения территории парка по ул. Вересаева образован земельный участок площадью почти 2 га.

Для реализации законных прав граждан на землю сформированы земельные участки под 14 существующими многоквартирными домами в Пролетарском, Октябрьском и Ворошиловском районах города.

Работа по образованию земельных участков в этом году будет продолжена. Планируется сформировать земельные участки под 27 существующими многоквартирными домами, а также 62 участка для территорий общего пользования, которые могут быть благоустроены в рамках реализации Национального проекта «Жилье и городская среда».

За отчетный период Департаментом подготовлено и принято 180 постановлений Администрации города Ростова-на-Дону по всем направлениям деятельности Департамента, в том числе 41 постановление о подготовке документации по планировке территорий.

В 2020 году в Департамент поступило порядка 53000 обращений, заявлений о предоставлении муниципальных услуг, запросов граждан и организаций, в результате рассмотрения которых подготовлено:

- 57 заданий на разработку документации по планировке территорий, что значительно превышает этот показатель за 2019 год;
- 32 заключения по проектам планировок;
- 1150 заключений по предоставлению, предварительному согласованию и утверждению схем расположения земельных участков, в том числе по земельным участкам, планируемым для размещения объектов социального назначения.

Подготовлены заключения по предоставлению земельных участков:

- для строительства школ: в жилых районах «Суворовском» на 1200 учащихся и «Платовский» на 1340 учащихся, а также в жилом комплексе «Соловьиная роща»;

– для строительства детских садов: в жилых районах «Вересаево», «Платовский», «Левенцовский», в 5 микрорайоне Северного жилого района, в жилом комплексе «Красные ворота» в Пролетарском районе города.

В отчетный период рассмотрены бизнес-планы и подготовлены заключения по 7 инвестиционным проектам, в том числе:

– масштабным инвестпроектам на территории 4 и 9 микрорайонов в жилом районе «Левенцовский». Проектами предусмотрено обеспечение квартирами пострадавших участников долевого строительства;

– по ул. Пойменной для размещения тренировочной базы футбольного клуба «Ростов».

В прошедшем году выдано:

– 2411 градостроительных планов земельных участков;

– подготовлено порядка 3000 распоряжений о присвоении адреса объектам адресации;

– внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 4778 адресах и более 25 000 помещениях. К Всероссийской переписи населения проведена сверка 22 320 адресов.

К полномочиям Департамента относится организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности. В 2020 году проведена работа по организации и проведению 22 публичных слушаний и 14 общественных обсуждений в условиях действующих ограничений, по планировочной документации, внесению изменений в Правила землепользования и застройки города, предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков.

В рамках областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда приняты 33 постановления Администрации города об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, в связи с признанием многоквартирных домов аварийными, что в 2 раза больше, чем в 2019 году. В основном это земельные участки в центральной части города, в том числе 6 земельных участков, расположенные в районе Театрального спуска на территории, пострадавшей от пожара. Все принятые решения об изъятии размещены в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В течение года велась планомерная работа по подготовке исходно-разрешительной документации на земельные участки, право аренды которых планируется реализовать путем проведения торгов.

Подготовлена и передана в Департамент имущественно-земельных отношений города документация в отношении 11 земельных участков в целях строительства капитальных объектов: индивидуальных жилых домов, наземных многоуровневых и плоскостных автостоянок, объектов бытового обслуживания и спорта.

Важное направление деятельности Департамента – выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

За прошедший год выдано 172 разрешения на строительство, в том числе, на строительство 37 многоквартирных домов общей площадью 716,4 тыс. кв. м.

За тот же период выдано 176 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, в том числе введено 77 многоквартирных домов общей площадью – 1 млн. 332,2 тыс. кв. м.

С целью постоянного мониторинга градостроительной деятельности Департаментом осуществлялась работа по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). В 2020 выполнялась работа по переводу градостроительной документации в электронный вид, приобретены космические снимки и права на их использование. Приобретение снимков высокого разрешения позволяет упростить анализ градостроительного развития территории города.

В прошедшем году предоставлено сведений ИСОГД почти по 12 000 запросам органов власти, физических и юридических лиц.

Рассмотрено 28 эскизных проектов мемориальных досок и памятных знаков, увековечивших память о выдающихся личностях и событиях, в том числе:

- мемориальные доски в память о заместителе Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Бушмине Евгении Викторовиче;

- Герое Советского Союза Сергея Тюленине;

- памятник почетному сотруднику контрразведки Прядко Петру Ивановичу;

- бюст Героя Советского Союза Маргелова Василия Филипповича;

- памятники «Преподавателям и курсантам РАУ», Герою Советского Союза Куникову Цезарю Львовичу.

Подготовлено 4 постановления Администрации города Ростова-на-Дону, разрешающих установку данных объектов.

Сохранение архитектурного облика исторической части города Ростова-на-Дону – важная задача Администрации города. В этом направлении Департаментом в 2020 году:

Согласовано:

- 171 паспорт цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений;
- 42 места размещения граффити;
- 86 эскизных проектов внешнего вида нестационарных торговых объектов;
- 174 дизайн-проекта размещения рекламных и информационных конструкций на зданиях, сооружениях, ограждениях.

Подготовлены заключения по размещению:

- 255 нестационарных торговых объектов для внесения изменений в Схему размещения НТО на территории города;
- 362 рекламные конструкции на фасадах зданий, строений, сооружений, ограждений;
- 517 отдельно стоящих рекламных конструкций для внесения изменений в Схему размещения рекламных конструкций.

В прошедшем году было принято важное решение для регулирования архитектурно облика объектов при реконструкции и новом строительстве – разработаны Схемы цветового решения и облицовки, отделки фасадов зданий и Правила их применения.

Схемы предполагают установление единых требований к цветовым решениям фасадов при проектировании объектов городской среды, их реализации и дальнейшему содержанию, а также требований к параметрам цвета поверхности (материала отделки) объектов городской среды.

Департаментом проведена работа по актуализации Положения о порядке оформления нестационарных объектов торгового и бытового назначения. Это даст возможность согласовывать внешний вид НТО с учетом современных тенденций на земельных участках, находящихся в частной собственности, вне зоны исторической части города. В 1-м квартале этого года будет принято соответствующее постановление Администрации города.

В рамках реализации мероприятий по сохранению исторического архитектурного облика города при проведении работ по сносу или реконструкции домов, признанных аварийными, принято решение о создании Комиссии с участием представителей общественных организаций и экспертного сообщества. Проект постановления

об утверждении положения о Комиссии проходит процедуру визирования.

В рамках работы по выявлению и пресечению самовольного строительства и реконструкции объектов. С учетом ограничений, связанных с COVID-19, за отчетный период:

– Департаментом совместно со структурными подразделениями Администрации города по результатам проведенных проверок составлено 34 уведомления о выявлении самовольно возведенных и реконструированных объектах. В отношении всех объектов поданы иски в суд.

В целях своевременного информирования общественности информация об объектах самовольного строительства систематически размещается в Геоинформационной системе Ростовской области и на официальных сайтах Администрации города.

Актуальным остается вопрос восстановления прав граждан, проживающих в самовольно возведенных многоквартирных домах, в том числе, в отношении которых приняты судебные решения о сносе.

По состоянию на 31.12.2020 в отношении 69 таких объектов приняты решения о сносе (приведении в соответствии).

Решения о сносе находятся на исполнении в службе судебных приставов. Всего заявлено 39 требований, том числе 13 – Департаментом, об изъятии в судебном порядке земельных участков с расположенными на них самовольными объектами с целью их дальнейшей реализации с торгов. В настоящее время снесено 11 самовольных объектов, включенных в реестр, 5 – находятся в процессе сноса.

По итогам совещания, состоявшегося в августе 2020, с участием Правительства Ростовской области и инициативной группы граждан, организована работа по сбору сведений о самовольно возведенных МКД и количестве граждан, вложивших денежные средства в строительство таких объектов.

Проведен анализ представленных предложений в проект областного закона об оказании мер поддержки пострадавшим от самовольного строительства. В настоящее время Правительством Ростовской области проводится анализ и обобщение сведений по данной проблеме.

В целях защиты прав добросовестных приобретателей помещений в многоквартирных домах, признанных судом не подлежащими сносу, а также приведения в соответствие с фактическим использованием видов разрешенного использования земельных участков, решением городской

Думы от 20.10.2020 внесены соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

В ходе проведенной работы в настоящее время из реестра (167 объектов) прокуратурой Ростовской области исключено 39 объектов.

Первоочередной задачей на 2021 год остается разработка и утверждение изменений в Генеральный план и Правила землепользования города. Утверждение проекта изменений в Генплан планируется во втором полугодии 2021 года.

Утверждение проекта внесения изменений в Правила, в части приведения в соответствие с Классификатором видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, запланировано на июньском заседании городской Думы.

Другая задача, поставленная перед Департаментом в 2021 году – разработка и утверждение документации по планировке перспективных территорий города, определенных Генеральным планом. Это, в первую очередь, территории развития Театрального спуска, а также по ул. Береговой с целью решения значимого для города вопроса выноса Ростовского порта в левобережную портово-промышленную зону.

В 4-ом квартале этого года предусмотрено утверждение планировочной документации нового перспективного района «Левенцовский-2».

На 2021 год запланированы мероприятия по сохранению исторического центра Ростова и регулированию архитектурного облика города.

До конца марта этого года будет утвержден проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Ростова-на-Дону. После чего мы планируем внести изменения в соответствующие градостроительные регламенты территориальных зон с учетом установленных требований и ограничений.

Также на февральскую Думу вынесен вопрос утверждения Схем цветового решения, облицовки и отделки фасадов зданий и Правила их применения.

В рамках реализации национального проекта «Формирование комфортной городской среды» на 2021 год запланированы мероприятия по созданию новых общественных пространств – пешеходных зон. Это территории:

- в створе просп. Чехова (лестничный спуск от ул. Седова, 8 до ул. Береговой, 53);

- по переулкам Университетский и Газетный ;

- от просп. 40-летия Победы до парка Вересаева;
- а также пешеходная часть вдоль ул. Таганрогской.

В целом, показатели работы Департамента за отчетный период сопоставимы с показателями предыдущего года.