

Доклад об итогах работы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону за 2021 год и задачах на 2022 год

Размер бюджетных ассигнований, выделенных из городского бюджета на мероприятия, предусмотренные муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону» в 2021 году, – **184 млн 119,9 тыс. руб.**

Бюджетная эффективность реализации муниципальной программы в целом за 2021 год составила **96,3 %**. Общий объем финансирования запланированных мероприятий на 2022 год составит **204 млн 784,4 тыс. руб.**

Основными целями курируемой Программы являются:

1. Обеспечение территории города актуальной градостроительной документацией.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

3. Совершенствование архитектурного облика муниципального образования и формирование целостной городской среды.

В прошедшем году была проделана большая работа по актуализации градостроительной документации.

На декабрьском заседании городской Думы одобрен подготовленный в 2021 году проект внесения изменений в Генеральный план города Ростова-на-Дону, утвержденный решением Ростовской-на-Дону городской Думы в 2007 году.

Изменения в Генеральный план были вызваны необходимостью решения важных для города градостроительных задач. Это, прежде всего, создание оптимальной организации пространства с учетом современной потребности.

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». Внесенные изменения позволят эффективно организовать доступность школ и детских садов без пересечения магистральных улиц пешеходными потоками.

В актуализированном Генеральном плане предусмотрена организация мостового перехода на Зеленый остров. Постоянный

мостовой переход создаст условия для дальнейшего развития Зеленого острова как рекреационной зоны.

Также в рамках утвержденного проекта уточнено место размещения канатной дороги, которая соединит Театральный спуск, Зеленый остров и Левый берег р. Дон.

В июле 2021 года на основании подготовленного Департаментом постановления Администрации города Ростова-на-Дону инвестор уже приступил к подготовке проекта планировки и межевания территории в границах Театральный спуск – Зеленый остров – Левый берег реки Дон для размещения канатной дороги. Документацией также будет предусмотрено благоустройство рекреационных зон, примыкающих к станциям канатной дороги.

Утверждение документации по планировке линейного объекта планируется во 2 квартале 2022 года, после чего возможно будет приступить к проектированию канатной дороги и всей необходимой инфраструктуры. До утверждения документацию в обязательном порядке представим на общественные обсуждения.

В 2021 году проведены работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

Согласно изменениям, утвержденным городской Думой в октябре 2021 года, Правила приведены в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

За прошедший период в законодательство были внесены значительные изменения, требующие корректировки местных Нормативов градостроительного проектирования, утвержденных в декабре 2017 года решением городской Думы № 459. Актуализация Нормативов связана также с изменениями в сводах правил, которые в 2020 году утвердил Минстрой России. Эти изменения нормативно на законодательном уровне закрепили применение Стандарта комплексного развития территорий. Изменения коснулись правил в области градостроительного проектирования, благоустройства территорий, проектирования улиц и дорог.

На основании постановления, принятого в сентябре прошлого года, Департаментом подготовлено задание на разработку за счет средств бюджета города проекта внесения изменений в Нормативы (*постановление Администрации города от 15.09.2021 № 830*).

В задании учтены все предложения структурных подразделений Администрации города.

Департаментом 8 декабря 2021 года объявлен конкурс на подготовку проекта новой редакции Нормативов. Планируемый срок утверждения проекта новой редакции Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» – декабрь 2022 года.

В отчетный период продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией, предусматривающей размещение объектов социального значения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. В 2021 году утверждено 25 проектов планировки и межевания городских территорий, в том числе с целью образования земельных участков под существующими 38 многоквартирными домами, включая аварийные дома с целью дальнейшего изъятия земельных участков и расселению граждан из аварийных домов.

В рамках реализации Генерального плана города Ростова-на-Дону в 2021 году утверждена документация по планировке ряда территорий для размещения линейных объектов:

- «Строительство автомобильной дороги в границах территории Театрального спуска»;

- «Строительство автомобильной дороги по ул. Береговая от пр. Богатынский спуск до ул. 13-я линия»;

Реализация планировочных решений территорий в районе Театрального спуска и по ул. Береговой позволит создать дополнительные пешеходные зоны, продлить набережную реки Дон.

В марте 2021 года утверждена планировочная документация по реконструкции автомобильной дороги по ул. Вавилова со строительством транспортной развязки по ул. Особенная – ул. Вавилова – пр. Королева.

На основании утвержденной документации по планировке Департаментом подготовлены постановления Администрации города об изъятии для муниципальных нужд объектов недвижимости для:

- реконструкции путепровода через железнодорожные пути по ул. Малиновского;

- строительства автомобильной дороги по ул. Вавилова;

- строительства дороги к садоводческому товариществу «Нефтяник».

В соответствии с муниципальными контрактами в 2021 году разработана планировочная документация в отношении 12 городских территорий для дальнейшего формирования земельных участков: под 24 существующими многоквартирными домами, в том числе под многоквартирными домами, признанными аварийными

и подлежащими сносу по ул. Филимоновской, 96а и пер. Университетскому, 18/123. Документация по ул. Филимоновской уже утверждена, по пер. Университетскому утверждение планируется на 2 квартал 2022 года.

Выполненные мероприятия позволят приступить к изъятию земельных участков и расселению граждан из аварийных домов.

В отчетный период сформированы, в том числе на основании утвержденных проектов межевания, земельные участки для:

- строительства музыкальной школы по пр. Космонавтов;
- размещения футбольно-легкоатлетического спортивного ядра по бул. Комарова – пр. Королева;
- реконструкции детского сада «Медвежонок» по пр. Королева;
- строительства детского сада по ул. Орбитальной;
- размещения поликлиники в границах ул. 339-й Стрелковой Дивизии – ул. Малиновского;
- для строительства детского сада по ул. Космической.

А также территорий общего пользования площадью 28 га, в том числе для создания непрерывного линейного парка вдоль береговой полосы реки Темерник от пер. Бориславского до ул. Шеболдаева.

Для реализации законных прав граждан на землю сформированы земельные участки под 22 существующими многоквартирными домами.

По поручению Губернатора Ростовской области, с целью увеличения территории парка по ул. Вересаева, образован земельный участок площадью почти 2 га. Для дополнительного увеличения площади на 0,6 га внесены изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, расположенной южнее существующего парка по ул. Вересаева.

По результатам общественных обсуждений в октябре 2021 года документация была утверждена. В 2022 году будут проведены кадастровые работы в отношении образованного земельного участка для целей благоустройства.

В конце 2021 года планировалось завершить работы по разработке проектов планировки и межевания территории, расположенной западнее строящегося жилого района «Левенцовский» общей площадью 98 га. «Левенцовский-2». К сожалению, подрядная организация не справилась с контрактом, документация была представлена ненадлежащего качества. В настоящее время проекты дорабатываются. Утверждение документации по планировке указанной перспективной территории предполагается во 2-ом квартале этого года.

Кроме того, в прошедшем году были рассмотрены вопросы развития Левобережной зоны. Генеральным планом предусмотрено здесь создание общественно-деловой зоны, включающей жилищное строительство. В прошедшем году было рассмотрено несколько интересных для города проектов.

В декабре была утверждена документация по планировке территории, расположенной восточнее стадиона «Ростов-Арена». Застройка этой территории будет осуществляться в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта.

Подготовлен проект постановления о разработке проектов планировки и межевания по ул. Шоссейной в районе залива «Ковш». В задании на подготовку документации обязательным требованием для инвестора будет сохранение существующей роши.

Подготовлено положительное заключение по инвестиционному проекту – Комплекс образовательных учреждений в районе водного объекта «Акватория» со школой на 3000 учащихся, детским садом и физкультурно-оздоровительным комплексом с бассейном. Также есть предложения по строительству на левом берегу современной клиники. Департаментом подготовлены материалы, необходимые для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Предложения будут рассмотрены на апрельской Думе.

Всего за отчетный период Департаментом подготовлено 115 постановлений Администрации города Ростова-на-Дону по всем направлениям деятельности Департамента, в том числе 20 постановлений о подготовке документации по планировке территорий.

Подготовлено 10 распоряжений Департамента об отнесении к категории земель населенных пунктов в отношении 65 земельных участков.

Анализ последних лет показывает устойчивую тенденцию к увеличению количества обращений. В 2021 году в Департамент поступило порядка 60 000 обращений о предоставлении муниципальных услуг, запросов граждан и организаций. Это более чем на 10% больше в сравнении с предыдущим годом.

В результате рассмотрения обращений подготовлено:

- 32 задания на разработку документации по планировке территорий;
- 28 заключений по проектам планировки и межевания;
- 73 заключения по вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков;
- 307 заключений о возможности установления сервитута;

– 1085 заключений по предоставлению, предварительному согласованию и утверждению схем расположения земельных участков, в том числе по земельным участкам, планируемым для размещения объектов социального назначения.

В 2021 году 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».

К полномочиям Департамента относится подготовка заключений по значимым для города инвестиционным проектам, реализация которых планируется в рамках Областного закона Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС.

Так в декабре прошлого года подготовлено заключение по масштабному инвестиционному проекту строительства комплекса портовых и логистических сооружений АО «Ростовский порт». Инвестиционный проект предусматривает перенос портовых мощностей с ул. Береговой в промышленную зону «Заречная» и дает возможность реализации проекта по продлению городской набережной.

Рассмотрен бизнес-план по строительству объекта социально-культурного назначения «Комплекс образовательных учреждений» со школой на 3000 мест в границах водноспортивного комплекса «Акватория» в левобережной зоне. В январе этого года подготовлено и направлено в Правительство Ростовской области положительное заключение.

Подготовлено мотивированное заключение по масштабному инвестиционному проекту «Комплексная жилая застройка по ул. Левобережной».

В прошедшем году Департаментом выдано:

– 2620 градостроительных планов земельных участков, что превысило показатель прошлого года *(на 200 больше чем в 2020 году)*;

– подготовлено 3 431 распоряжение о присвоении адреса объектам адресации *(на 430 больше чем в 2020 году)*;

– внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 6 025 адресах *(на 1300 больше чем в 2020 году)* и 22 089 помещениях;

– проведена сверка 8 585 адресов по запросам энергоснабжающих организаций и ООО «Группа компаний «Чистый город».

В 2022 году эта работа будет продолжена.

По наиболее важным вопросам градостроительной деятельности Департаментом в 2021 году проведена работа по организации и проведению общественных обсуждений и публичных слушаний. Было проведено 29 публичных слушаний и общественных обсуждений, в том числе по внесению изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков, а также по планировочной документации.

В рамках реализации областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Департаментом подготовлено 29 постановлений Администрации города Ростова-на-Дону об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, в связи с признанием многоквартирных домов аварийными.

Подготовлены еще 4 проекта постановлений об изъятии участков под аварийными домами в центральной части города, которые находятся сейчас на визировании.

Все 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. Департаментом подготовлена и передана в Департамент имущественно-земельных отношений города исходно-разрешительная документация в отношении 25 участков для принятия решения о предоставлении их путем проведения аукционов, в том числе для строительства: объектов торговли, многоуровневых автостоянок, объектов жилого фонда.

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

В 2021 году выдано:

– 205 разрешений на строительство и реконструкцию объектов, в том числе 55 разрешений на строительство 83 многоквартирных домов общей площадью 2 072 369,8 кв.м.

– 177 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, в том числе 64 разрешения на ввод в эксплуатацию 73 многоквартирных домов общей площадью 1 637 894 кв.м.

С целью обеспечения условий для оперативного решения градостроительных задач, в том числе мониторинга градостроительной деятельности, постоянно осуществляется работа по ведению

информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). Практика показывает, что развитие городских территорий невозможно без информационного обеспечения, полной и достоверной информации об учтенных земельных участках, без актуальной картографической основы.

В прошлом году предоставлено сведений ИСОГД по более, чем 13 000 запросам органов власти, физических и юридических лиц.

Почти по 4000 объектам материалы инженерно-геодезических изысканий размещены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и нанесены на топографические планы города.

Сведения ИСОГД о границах 462 территориальных зонах внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В рамках поставленной перед Департаментом задачи по совершенствованию архитектурного облика города в отчетный период согласовано 66 проектов внешнего благоустройства территории, в том числе проектов декоративной подсветки фасадов зданий и сооружений, памятников, малых архитектурных форм.

В их числе:

- 23 проекта летнего кафе;
- 59 проектов благоустройства территории, прилегающей к объектам недвижимости.

Согласовано:

- 13 проектов мемориальных досок, среди которых мемориальные доски в память об участнике Великой Отечественной войны, ростсельмашевце Алексее Бересте и заслуженном мастере спорта СССР футболисте Викторе Понедельнике;

- 14 проектов мемориалов, памятников, городских скульптур, в том числе памятник летчикам Борису Капустину и Юрию Янову, городская скульптура писателю-сатирику Михаилу Жванецкому, памятник сотрудникам органов госбезопасности, погибшим при обороне и освобождении от немецко-фашистских захватчиков города Ростова-на-Дону и Ростовской области в 1941 – 1943 годах.

Обеспечена организация заседаний городской межведомственной комиссии по наименованиям общественно значимых мест, установке памятных знаков, увековечиванию имен выдающихся людей и памятных событий в городе Ростове-на-Дону. В 2022 комиссия продолжит свою работу.

Подготовлено 5 постановлений Администрации города Ростова-на-Дону об установке памятных знаков, мемориальных досок, присвоении

почетных имен, присвоении наименований элементам улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону.

Всего в 2021 году рассмотрено:

- 232 проекта цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений;
- 79 эскизных проектов оформления фасадов нестационарных торговых объектов;
- 40 дизайн-проектов размещения рекламных и информационных конструкций.

В рамках проверки соблюдения правил благоустройства на объектах торговли, подготовлены графические материалы о выявленных нарушениях по 1 228 объектам. Материалы направлены в соответствующие подразделения города для принятия мер.

Подготовлены заключения по размещению:

- 34 нестационарных торговых объектов для внесения изменений в Схему размещения НТО на территории города;
- 742 рекламных конструкций на фасадах зданий, строений, сооружений, ограждениях и отдельно стоящих рекламных конструкций для внесения изменений в Схему размещения рекламных конструкций;
- 36 заключений по организации ярмарок на территории города.

Особое внимание уделяется сейчас внешнему облику объектов, особенно в исторической части города.

Решением городской Думы в августе 2021 году внесены изменения в Правила землепользования и застройки города, где утверждена Карта зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений. В соответствии с этой картой территория города разделяется на три зоны, а именно: концентрации объектов культурного наследия, основных магистралей города, внутриквартальных территорий города.

В Правилах благоустройства Ростова-на-Дону утверждены правила применения цветового регулирования и отделки фасадов зданий. Наиболее строгие требования применяются для зоны концентрации объектов культурного наследия, здесь исключается применение исторически нехарактерных отделочных материалов и диссонирующей цветовой палитры.

Внесенные изменения обеспечивают правовую возможность регулирования внешнего облика зданий на уровне органа местного самоуправления, а следовательно, дают возможность исключить хаотичность внешнего вида.

Важный итог 2021 года – возобновление работы комиссии по сохранению архитектурно-художественной среды города Ростова-на-

Дону. В работе комиссии принимают участие не только представители Администрации города, но и главный архитектор Ростовской области, председатель комитета законодательного собрания Ростовской области, координаторы общественного объединения «МойФасад», ведущие архитекторы Ростова.

В 2021 году Департаментом было подготовлено и проведено 6 заседаний, в ходе которых рассмотрены технические задания на проведение ремонтных работ исторически значимых зданий, включенных в Региональную программу.

По результатам работы комиссия подготовила и направила в «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» предложения по очередности проведения работ по ремонту фасадов зданий, а также по применяемым видам отделки и цветовому решению фасадов объектов за исключением зданий, имеющих статус объектов культурного наследия.

В 2021 году было принято решение по созданию комиссии, к полномочиям которой относятся вопросы реализации мероприятий по сохранению исторического облика города при проведении работ по сносу и реконструкции аварийных домов. В январе этого года утвержден ее состав.

В работе комиссии примут участие представители законодательного собрания Ростовской области, комитета по охране объектов культурного наследия, союза архитекторов России, представители ЮФУ в сфере архитектуры, Ростовского Регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры, а также общественных движений.

Приоритетное направление деятельности Департамента – это работа по выявлению и пресечению самовольного строительства и реконструкции капитальных объектов на территории города.

В соответствии с утвержденным Порядком взаимодействия отраслевых (функциональных) и территориальных органов Администрации города Ростова-на-Дону при выявлении самовольных построек в 2021 году Департаментом рассмотрено 181 уведомление о выявлении самовольных построек на территории города Ростова-на-Дону, поступивших из ДИЗО, региональной службы государственного строительного надзора и Росреестра.

По всем фактам самовольного строительства приняты меры. Поданы иски в суд в отношении 56 объектов. Подано 20 исковых заявлений об изъятии земельных участков, путем продажи с публичных торгов.

Удовлетворены исковые требования Департамента об изъятии 6 земельных участков под объектами самовольного строительства. По остальным делам продолжаются судебные разбирательства.

Важно, что за 2021 год случаи самовольного строительства многоквартирных домов на территории города не выявлены.

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

Всего за прошедший год Департаментом рассмотрено – 847 обращений о наличии фактов нарушений в области градостроительного законодательства на территории города.

Материалы по всем выявленным нарушениям направлены в уполномоченные контрольно-надзорные органы для принятия мер реагирования.

К полномочиям Департамента относится рассмотрение уведомлений о планируемом сносе и о завершении сноса объектов капитального строительства. В прошедшем году рассмотрено – 4 447 таких уведомлений по решению застройщиков или собственников объектов и размещено в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. По сравнению с 2020 годом показатель увеличился в два раза.

Важной задачей на сегодняшний день является внедрение модели комплексного развития городских территорий. Реализация проектов КРТ стала возможной после изменений, внесенных в декабре прошлого года в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

В 2021 году проведена большая работа по подготовке нормативно правовой базы для дальнейшей реализации проектов комплексного развития территории.

Внесены соответствующие изменения в:

- Устав города Ростова-на-Дону;
- Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- Положение об организации и проведении публичных слушаний в городе Ростова-на-Дону;
- Правила землепользования и застройки;
- Административные регламенты муниципальных услуг.
- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2011 № 138.

Отраслевые (функциональные) органы Администрации города Ростова-на-Дону наделены полномочиями по осуществлению мероприятий, предусмотренным порядком подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий

Разработан порядок подготовки и принятия решений о КРТ в городе Ростове-на-Дону с разграничением полномочий между структурными подразделениями Администрации города.

Подготовлены предложения и выполнены предварительные расчеты по «пилотным» территориям, возможным для дальнейшей реализации проектов КРТ.

Планы на 2022 год.

На этот год определены следующие основные направления:

Подготовка проекта технического задания на разработку нового Генерального плана.

Учитывая значительный объем работ, Департамент уже приступил к подготовке задания. Подготовка нового Генплана – масштабная работа, требующая детальной проработки всех направлений социально-экономического развития города на долгосрочную перспективу.

Для подготовки предложений в техзадание направлены запросы в структурные подразделения Администрации города, Минстрой Ростовской области, Союз архитекторов, а также главам администраций прилегающих административных районов.

Для обеспечения нормативно-правового регулирования градостроительной деятельности в 4 квартале этого года планируется утверждение проекта внесения изменений в Нормативы градостроительного проектирования 2017 года.

В 1-м полугодии 2022 года будут проведены публичные слушания и планируем утвердить проекты планировки и межевания территорий, разработанных за счет городского бюджета с целью формирования земельных участков под 24 существующими многоквартирными домами, в том числе признанными аварийными, а также для размещения объектов здравоохранения стационарного типа в жилом районе «Левенцовский» (больница на 600 коек взрослого населения и 200 коек детского).

До конца года за счет бюджетных средств планируется разработка документации по планировке территорий с целью дальнейшего образования участков под еще 30 существующими многоквартирными домами для реализации законных прав жителей.

Запланировано продолжить работу по образованию земельных участков:

– под 64 существующими многоквартирными домами;

– объектами социального назначения.

Приоритетной для Департамента остается работа по подготовке градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства. Работа выполняется в рамках предоставления муниципальной услуги.

Совершенствование архитектурного облика города – одна из задач на 2022 год.

В этом году планируется утвердить:

– порядок установки и размещения малых архитектурных форм, элементов внешнего благоустройства в городе Ростове-на-Дону;

– административный регламент муниципальной услуги «Согласование проектов внешнего благоустройства и элементов внешнего благоустройства, в том числе проектов декоративной подсветки фасадов зданий и сооружений, памятников, малых архитектурных форм»;

– перечень типовых конструкций остановочных павильонов наземного общественного транспорта на территории города;

– перечня типовых конструкций нестационарных объектов торгового и бытового назначения и зон их размещения по типам и видам на территории города;

– порядка оформления, согласования и выдачи проектов внешнего вида нестационарных объектов торгового и бытового назначения;

– порядка согласования и выдачи проектов цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений при реконструкции, реставрации.

В пределах предоставленных законодательством полномочий в текущем году Департамент продолжит работу по выявлению и пресечению самовольного строительства (реконструкции) капитальных объектов на территории города Ростова-на-Дону.

Департаментом оказываются 12 муниципальных услуг. При этом отмечается значительный рост общего количества заявлений на оказание услуг по сравнению с 2020 годом – на 29 %.