

Доклад об итогах работы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону за 2022 год и задачах на 2023 год

Основной задачей Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону является создание условий для обеспечения градостроительной деятельности на территории города. Для достижения целей, возложенных на Департамент, реализуется муниципальная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону», рассчитанная до 2035 года.

Размер бюджетных ассигнований, выделенных из городского бюджета на мероприятия, предусмотренные Программой в 2022 году, – **216 млн 934,0 тыс. руб.**

Бюджетная эффективность реализации муниципальной программы в целом за 2022 год составила **99,8 %**. Общий объем финансирования запланированных мероприятий на 2023 год составит **228 млн 884,5 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 обеспечению территории города актуальной градостроительной документацией.

С целью решения значимых для города градостроительных задач в течение 2022 года внесен ряд изменений в Правила землепользования и застройки города.

Для дальнейшего строительства детских садов по улице Мильчакова, а также пер. Вязовский в июне прошлого года в Правила внесены изменения в части отнесения этих территорий к зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК).

Решением городской Думы от 25.10.2022 № 398 Правила приведены в соответствие с единым классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Градостроительные регламенты Правил были дополнены видом «стоянка транспортных средств». Внесенные изменения дают возможность формировать земельные

участки для размещения парковок во всех территориальных зонах, за исключением рекреационного, специального назначения и зон особо охраняемых территорий.

Также для отдельных территориальных зон установлен, в качестве основного, вид разрешенного использования «Парки культуры и отдыха».

С целью приведения Правил в соответствие с действующим законодательством регламенты дополнены информацией о недопущении изменения вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков. Это касается зон реформирования садовых и дачных хозяйств, а также многофункциональной застройки вдоль реки Темерник.

Для создания правовых условий регулирования застройки решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.12.2022 утверждены предложения по установлению в Правилах новой территориальной зоны сохранения и формирования речного фасада второго типа (РФ-2). Регламент этой зоны распространяется на территорию Левобережной части города Ростова-на-Дону и остров Зеленый.

Новая зона предназначена исключительно для размещения общественно-деловой застройки, в том числе для отдыха, туризма и рекреации. Размещение жилой застройки здесь запрещено, высота иной застройки ограничена до 15 метров.

Ранее установленная зона речного фасада на правом берегу реки Дон изменена на зону сохранения и формирования речного фасада первого типа (РФ-1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков дополнен объектами спорта, обеспечения обороны и безопасности.

На основании муниципального контракта, заключенного 07.02.2022 года, разработан проект новой редакции местных Нормативов градостроительного проектирования. Действующие Нормативы были утверждены решением городской Думы в декабре 2017 года.

Актуализация связана со значительными изменениями в законодательстве. Изменения коснулись правил в области градостроительного проектирования, благоустройства территорий, проектирования улиц и дорог с учетом Стандарта комплексного развития, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ.

В связи с необходимостью учета изменений законодательства, вступивших в силу в ходе разработки Нормативов, планируемый срок утверждения проекта новой редакции – первое полугодие 2023 года.

В отчетный период продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией, предусматривающей размещение

объектов социального значения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. В 2022 году утверждено 29 проектов планировки и межевания, в том числе за счет бюджетных средств, с целью образования земельных участков под существующими многоквартирными домами для реализации законных прав граждан.

Для дальнейшего освоения новых перспективных территорий 26.09.2022 утверждена планировочная документация территории, расположенной западнее жилого района «Левенцовский» («Левенцовский-2»). Принятые планировочные решения предусматривают создание здесь жилого района, обеспеченного всеми элементами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения. Освоение территории планируется в рамках масштабного инвестиционного проекта.

В 2022 году Департаментом подготовлено 170 постановлений Администрации города по направлениям деятельности Департамента, в том числе 50 постановлений о подготовке документации по планировке территорий, что почти в 2 раза больше, чем за весь прошлый год. Это связано с тем, что в 2020 году в Правилах установлена необходимость разрабатывать документацию по планировке для среднеэтажной и высотной жилой застройки, независимо от площади земельного участка. В документации просчитывается обеспечение планируемой территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Для размещения линейных объектов в 2022 году было подготовлено 18 постановлений о разработке документации по планировке территорий, в том числе для:

– 4-х этапов строительства трамвайной сети со скоростными участками. Планировочная документация по III этапу в жилом районе «Левенцовский» уже разработана, по проектам завершены общественные обсуждения. В первом квартале этого года документация будет утверждена.

Решение о создании трамвайной сети потребовало внесение изменений в Генеральный план города. В настоящее время ООО «СИНРА-Городские Транспортные Решения» подготовлен проект внесения изменений в Генеральный план в части отображения сети линий городского трамвая. Ввиду того, что в настоящее время также готовятся предложения о внесении изменений в Генеральный план, необходимые для реализации решения о комплексном развитии территории аэропорта, планируемый срок утверждения проекта – первое полугодие 2023 года.

В связи с принятием решения о строительстве канатной дороги в настоящее время инвестором выполняется подготовка документации

по планировке территории в границах: Театральный спуск – Зеленый остров – Левый берег с благоустройством рекреационных зон, примыкающих к станциям. В отчетном году на основании изменений, внесенных ранее в Генеральный план города, трасса канатной дороги продлена до ул. Закруткина. Планируемый срок завершения работ по разработке документации – второй квартал 2023 года.

Также были подготовлены постановления Администрации города о реконструкции автомобильных дорог по пер. Алябьева – ул. Виталия Ходоша и по ул. Оганова.

В соответствии с муниципальными контрактами в 2022 году разработана планировочная документация в отношении 12 территорий для дальнейшего формирования земельных участков:

- под 22 существующим многоквартирным домам, в том числе под домами, признанными аварийными и подлежащими сносу по ул. Нансена, 395а и ул. Московская, 37;

- и территории для размещения объектов здравоохранения стационарного типа в жилом районе «Левенцовский». Здесь планируется размещение больницы для взрослых на 600 коек и детского стационара на 200 коек.

Во втором квартале 2022 года утверждена планировочная документация под многоквартирным домом, признанным аварийным по пер. Университетскому, 18/123. В ноябре принято постановление Администрации города об изъятии для муниципальных нужд земельного участка под указанным домом.

В отчетный период выполнен большой объем работ по образованию земельных участков, в том числе на основании утвержденной документации по планировке:

- под 59 многоквартирными домами, это почти в 2 раза больше, чем за прошлый год;

- для дальнейшего строительства детских садов в жилом районе «Суворовский» и по пр. Космонавтов; для размещения поликлиники для взрослых на 300 посещений в смену в границах ул. 339-й Стрелковой Дивизии – ул. Малиновского;

- для территории общего пользования общей площадью 1,2 га, в том числе: дополнительный участок для парка по ул. Вересаева.

В последние годы реализация масштабных инвестиционных проектов, соответствующим критериям, установленным Областным законом от 25.02.2015 № 312-ЗС, стала приоритетным направлением в жилищном строительстве.

Так на основании подготовленных Департаментом заключений распоряжениями Губернатора Ростовской области были предоставлены земельные участки для реализации инвестиционных проектов:

- комплексная жилая застройка по ул. Левобережной на территории, расположенной восточнее стадиона «Ростов-Арена»;
- жилая застройка по ул. Вересаева.

Кроме проектов в сфере жилищного строительства, в 2022 году были рассмотрены значимые для города инвестиционные проекты:

- строительство 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. Инвестор взял на себя обязательства осуществить вынос 1-го грузового района порта с правого берега реки Дон в течение 2-х лет после получения разрешения на строительство. Завершение всех мероприятий по переносу порта, включая исключение земельных участков по ул. Береговой, 30 из границ морского порта, планируется до 01.12.2025 года;

- строительство объекта социально-культурного назначения «Комплекс образовательных учреждений» со школой на 3000 мест, детским садом и физкультурно-оздоровительным комплексом с бассейном в районе водноспортивного комплекса «Акватория» в левобережной зоне.

Распоряжениями Губернатора Ростовской области указанные проекты признаны соответствующими установленным критериям.

В 2022 году в Департамент поступило порядка 60 000 обращений о предоставлении муниципальных услуг, запросов граждан и организаций.

По результатам рассмотрения обращений подготовлено:

- 56 заданий и исходных данных на разработку документации по планировке территорий (почти в 2 раза больше чем в прошлом году);
- 36 заключений по проектам планировки и межевания;
- 72 заключения по вопросу изменения вида разрешенного использования земельных участков;
- 52 заключения о возможности установления сервитута;
- 1898 заключения по предоставлению, предварительному согласованию и утверждению схем расположения земельных участков, в том числе по земельным участкам, планируемыми для размещения объектов социального назначения и о возможности выдачи разрешения

на использование земельного участка (на 70% превышает показатель прошлого года).

- 4 распоряжения об отнесении к категории земель населенных пунктов в отношении 17 земельных участков.

В 2022 году подготовлены заключения по образованию и предоставлению земельных участков для размещения:

- 2-х детских садов на 450 мест в жилом районе «Суворовский»;
- музыкальной школы по пр. Космонавтов, 24 а.
- универсального игрового спортивного зала по ул. Курская, 4;
- сооружений для занятий спортом, в том числе для занятия водными видами спорта площадью по ул. Пойменная, 2а;
- музея имени Героя Советского Союза, ветерана Великой Отечественной войны, почетного гражданина города Ростова-на-Дону Вартаняна Геворка Андреевича по ул. Серафимовича – пер. Семашко.
- для эксплуатации больничного комплекса по проспекту Ворошиловский, 105 (объединение земельных участков);
- под существующим кладбищем в пос. Каратаево.

В прошедшем году Департаментом выдано:

- 2 106 градостроительных планов земельных участков, что превысило показатель прошлого года;
- подготовлено 3 799 распоряжений о присвоении адреса объектам адресации (почти на 400 больше, чем в 2021 году);
- внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 4 572 адресах и 26 101 помещениях (на 4000 больше, чем в 2021 году).

В 2023 году эта работа будет продолжена.

К полномочиям Департамента относится рассмотрение уведомлений о планируемом сносе и о завершении сноса объектов капитального строительства. В прошедшем году рассмотрено:

- 3 496 таких уведомлений по решению застройщиков или собственников объектов и размещено в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- 524 обращения 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.

По наиболее важным вопросам градостроительной деятельности Департаментом в 2022 году проведена работа по организации и проведению 3-х публичных слушаний по внесению изменений в Правила

землепользования и застройки города, и 47-и общественных обсуждений по предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков, а также по планировочной документации, что на 30% превышает показатель прошлого года.

В рамках реализации областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Департаментом подготовлено 24 постановления Администрации города об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, в связи с признанием многоквартирных домов аварийными.

Подготовлены еще 12 таких постановлений, которые находятся сейчас на визировании.

Все решения об изъятии размещены в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Для строительства автомобильных дорог подготовлено 12 постановлений Администрации города об изъятии для муниципальных нужд объектов недвижимого имущества, в том числе в границах территории Театрального спуска. Начаты мероприятия по выкупу.

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 по 15 таким участкам, 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 2022 году выдано:

- 205 разрешений на строительство и реконструкцию объектов, в том числе 42 разрешения на строительство 51 многоквартирного дома общей площадью квартир – 989 419,1 кв. м;

- 198 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, в том числе 62 разрешения на ввод в эксплуатацию 69 многоквартирных домов общей площадью квартир – 893 623,3 кв. м.

С целью обеспечения условий для оперативного решения градостроительных задач постоянно осуществляется работа по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

В прошлом году предоставлено сведений ИСОГД по почти 14 000 запросам органов власти, физических и юридических лиц. Более чем

по 4000 объектам материалы инженерно-геодезических изысканий размещены в ИСОГД и нанесены на топографические планы города.

Внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости по 1 461 территориальной зоне.

Совершенствование архитектурного облика города – одна из задач, стоявших перед Департаментом в 2022 году. Важный этап этой работы – подготовка соответствующей нормативной базы. В прошлом году взамен ранее существовавшей процедуры оформления и согласования проектов внешнего вида нестационарных торговых объектов разработан и утвержден новый Порядок, регламентирующий также внешний вид модульных быстровозводимых автомобильных стоянок. Это особенно актуально в настоящее время, когда на освобожденных от аварийных домов земельных участках планируется размещение временных автостоянок.

В соответствии с Правилами благоустройства города Ростова-на-Дону Департаментом актуализирован Порядок установки и размещения малых архитектурных форм и элементов внешнего благоустройства города. Новый порядок утвержден в феврале 2022 года.

Согласование проектов и элементов внешнего благоустройства осуществляется Департаментом в рамках предоставления муниципальных услуг. В 2022 году на основании утвержденного Порядка разработан административный регламент, взамен регламента 2012 года.

В отчетный период согласовано 44 проекта внешнего благоустройства территории, в том числе проектов декоративной подсветки фасадов зданий и сооружений, памятников, малых архитектурных форм. В их числе:

- 7 проектов мемориальных досок, среди которых мемориальные доски в память о «Жертвах фашизма в годы Великой Отечественной войны» и о Почетном гражданине города Ростова-на-Дону, участнике Великой Отечественной войны Григории Никанорове;

- 6 проектов памятников, памятных знаков, городских скульптур, в том числе памятник летчикам Борису Капустину и Юрию Янову, памятник выдающемуся советскому ученому, микробиологу Зинаиде Ермольевой, бюст Герою России генерал-полковнику Геннадию Трошеву.

Подготовлено 6 постановлений Администрации города об установке памятных знаков, мемориальных досок, присвоении почетных имен, присвоении наименований элементам улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону.

Проведено согласование 77 проектов внешнего благоустройства территорий, прилегающих к объектам недвижимости.

Обеспечена организация 6 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 2023 году комиссия продолжит свою работу.

В рамках мероприятий по совершенствованию архитектурного облика, Департаментом постоянно проводилась работа по согласованию проектов цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений и их отдельных элементов при реконструкции, текущем и капитальном ремонте, а также согласованию внешнего вида и места размещения нестационарных объектов торгового и бытового назначения и рекламно-информационных конструкций.

Всего в 2022 году рассмотрено:

- 298 проектов цветового решения фасадов зданий, строений, сооружений;

- 95 эскизных проектов оформления фасадов нестационарных торговых объектов;

- 23 дизайн-проекта размещения рекламных и информационных конструкций.

Подготовлены заключения по размещению:

- 818 нестационарных торговых объектов для внесения изменений в Схему размещения НТО на территории города (в прошлом году было рассмотрено 34 объекта);

- 574 рекламных конструкций на фасадах зданий;

- 147 отдельно стоящих рекламных конструкций для внесения изменений в Схему их размещения.

Подготовлены рекомендации к концепциям комплексного оформления территории города Ростова-на-Дону: 77-я годовщина Победы в Великой Отечественной войне 1941-1945; День России; День города (273 годовщина); Новый год 2022-2023.

Особое внимание уделяется сейчас внешнему облику объектов, особенно в исторической части города. В начале 2022 года приступила к работе комиссия по реализации мероприятий по сохранению исторического архитектурного облика города при проведении работ по сносу или реконструкции домов, признанных аварийными. Было проведено 8 заседаний комиссии. В состав Комиссии входят представители не только Администрации города, но и общественных организаций, специалисты в сфере архитектуры и градостроительства.

По результатам работы комиссии в 2022 году был сформирован и направлен в Комитет по охране объектов культурного наследия

Ростовской области перечень, включающий 85 исторически и архитектурно значимых зданий, требующих особого внимания и сохранения. Из них 70 зданий обладающих признаками исторически значимых градоформирующих объектов и 15 зданий обладающих признаками объектов культурного наследия. Данный перечень будет учтен при разработке проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части Ростова. Утверждение проекта планируется до декабря 2023 года.

Была продолжена работа комиссии по сохранению архитектурно-художественной среды города при проведении ремонтных работ зданий, включенных в Региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведены 10 заседаний комиссии, подготовлены предложения по видам отделки, цветовому решению фасадов, а также по очередности ремонтных работ для 276 зданий.

В отчетный период проделана большая работа по декоративному освещению фасадов зданий, сооружений. С целью регулирования этой работы и придания ей правового статуса были подготовлены и утверждены городской Думой предложения по внесению изменений в Правила благоустройства города. Изменения касаются установления обязательного требования для застройщиков и собственников зданий – предусматривать размещение декоративной, архитектурной подсветки на фасадах, выходящих на центральные улицы города (за исключением ИЖС). Важно, что данные требования предлагаются не только для случаев нового строительства и реконструкции, но и капитального ремонта.

По поручению Губернатора Ростовской области В.Ю. Голубева в прошлом году начата разработка Дизайн-код города. Это один из инструментов формирования стилистически единой, комфортной и безопасной городской среды. Дизайн-код содержит информацию по оформлению и размещению рекламных и информационных конструкций, содержанию фасадов зданий, строений, сооружений, а также требования к системе уличной навигации, элементам благоустройства, сезонным кафе, ограждениям и озеленению.

В настоящее время ведется его дополнение с учетом рекомендаций, полученных от Центра компетенций по развитию городской среды Ростовской области, после чего проект Дизайн-кода будет повторно рассмотрен в рамках совещания с участием представителей профессионального архитектурного сообщества и опубликован на сайте Администрации города Ростова-на-Дону.

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

В 2022 году в Департамент представлено 9 уведомлений о выявлении самовольных построек. По всем уведомлениям организованы мероприятия по обращению в судебные органы с исками о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с обязательными требованиями. Случаи самовольного строительства многоквартирных домов на территории города не выявлены.

Важным является вопрос поддержки граждан, пострадавших в результате самовольного строительства.

По итогам соответствующей работы в 2022 году в результате подтверждения судом безопасности эксплуатации из Реестра самовольно возведенных многоквартирных домов исключено 38 объектов из 66 на начало года. Работа в этом направлении в 2023 году будет продолжена.

В целях восстановления прав граждан, пострадавших от действий застройщиков самовольных объектов, по предложению Администрации города Ростова-на-Дону 21.06.2022 городской Думой принято решение № 325, о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города, в соответствии с которыми:

- продлен до 31.12.2023 срок действия нормы, предусматривающей упрощенный порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков под объектами, признанными в судебном порядке не подлежащими сносу;

- земельные участки, на которых расположены заселенные многоквартирные дома, отнесены к территориальной зоне иной застройки (ИЗ), допускающей необходимые для их эксплуатации виды разрешенного использования.

На основании указанных изменений отменены по новым обстоятельствам решения о сносе в отношении 4 заселенных объектов из 13, состоящих в Реестре.

Одной из основных задач на сегодняшний день является внедрение модели комплексного развития городских территорий.

Также в настоящее время решается вопрос о возможности принятия Правительством Ростовской области решения о комплексном развитии в отношении ряда территорий города для размещения исключительно объектов социального назначения.

Задачи на 2023 год.

В 2023 году Департаментом будет продолжена работа по реализации мероприятий, направленных на создание условий для обеспечения градостроительной деятельности на территории города.

На этот год определены следующие основные направления:

Подготовка технического задания для актуализации Генерального плана города Ростова-на-Дону.

Ранее, при подготовке в 2021 году проекта внесения изменений в Генеральный план, мы получили большое количество обращений с предложениями по корректировке Генплана, многие из которых рациональны и приняты во внимание.

Изменения позволят в первую очередь оптимизировать транспортную инфраструктуру города. В рамках актуализации Генерального плана также будут подготовлены предложения по развитию зон рекреационного назначения, что позволит увеличить объем озеленения на территории города. Проект новой редакции Генерального плана будет представлен на публичные слушания.

В связи с изменениями, внесенными в декабре прошлого года в Градостроительный кодекс РФ, в этом году планируется подготовка предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города. Изменения касаются установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. На картах градостроительного зонирования будут отображены территории, в границах которых предусматриваются такие требования.

В 1-м полугодии будут проведены общественные обсуждения и планируем утвердить проекты планировки и межевания территорий, разработанные за счет городского бюджета с целью формирования земельных участков под многоквартирными домами, в том числе признанными аварийными по ул. Московская, 37 и ул. Нансена, 395 а, а также для размещения объектов здравоохранения стационарного типа в жилом районе «Левенцовский».

Запланированы мероприятия по образованию земельных участков, включающие подготовку и проведение торгов на выполнение кадастровых работ (межевых планов). Планируется образование земельных участков: под существующими многоквартирными домами, для размещения парка в жилом районе «Левенцовский» площадью 12 га, сквера на территории жилого района «Платовский» площадью 3 га, а также для целей благоустройства территорий площадью почти 2 га.

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 муниципальных услуг.

Совершенствование архитектурного облика города – одна из задач на 2023 год.

Будет продолжена работа комиссия по сохранению архитектурно-художественной среды города при проведении ремонтных работ. Планируется рассмотреть фасады зданий, вошедших в программу капремонта на 2024 год.

Для комиссии, к полномочиям которой относятся вопросы по сохранению исторического облика города при проведении работ по сносу и реконструкции аварийных домов, будет сформирован перечень зданий, находящихся в исторической части города. В рамках этого перечня комиссия продолжит работу по выявлению исторически ценных градоформирующих объектов (ИЦГФО). Перечень зданий, требующих особого внимания и сохранения, будет передан в Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

Департаментом оказываются 12 муниципальных услуг. При этом отмечается значительное уменьшение количества жалоб по сравнению с прошлым годом – почти на 40 %.

Работа по всем курируемым направлениям в этом году будет продолжена.