

Доклад об итогах работы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону за 2023 год и задачах на 2024 год

В 2023 году была проделана большая работа по подготовке и актуализации градостроительной документации. В августе прошлого года внесены изменения в Генеральный план города (*решение городской Думы от 15.08.2023 № 544*). Это был первый опыт привлечения инвесторов к подготовке проекта изменений в главный документ территориального планирования. Такая возможность появилась после внесения изменений в октябре 2022 года в Положение о подготовке Генерального плана (*решение городской Думы от 25.10.2022 № 397*). Принятые решения позволили не только обеспечить экономию бюджетных средств, но и значительно сократить сроки реализации важных для развития города инвестиционных проектов.

Проект изменений в Генплан был разработан ООО «СИНАРА – Городские Транспортные решения» в связи с планируемым строительством городского трамвая со скоростными участками. В части модернизации и создания инфраструктуры Генеральным планом предусмотрено:

- реконструкция существующих и строительство новых трамвайных депо, тяговых подстанций;

- на загруженных транспортных узлах улично-дорожной сети предусматривается строительство искусственных сооружений для снижения влияния на общий поток транспорта.

Одновременно в Генеральный план были внесены изменения, необходимые для реализации решения Правительства Ростовской области о комплексном развитии территории старого аэропорта.

Важным итогом прошлого года стало утверждение новых Нормативов градостроительного проектирования (*решение городской Думы от 20.06.2023 № 516*). Разработка Нормативов обусловлена значительными изменениями в сводах правил в части градостроительного проектирования, благоустройства территорий, проектирования улиц и дорог. Важные изменения также связаны с размещением школ и детских садов. Так в Нормативах впервые предусмотрен механизм поэтапного повышения показателей уровня обеспеченности жителей школами и детскими садами в период до 2035 года.

Установлены нормативы площади земельного участка на одного ребенка для встроено-пристроенных детских садов. Также в Нормативах предусмотрено поэтапное увеличение расчетного показателя общего уровня автомобилизации в жилых кварталах с 370 в 2023 году до 436 – в 2035.

Для решения значимых для города градостроительных задач, привлечения инвестиций в течение 2023 года был внесен ряд изменений в Правила землепользования и застройки города (далее – Правила), в том числе Правила приведены в соответствие с новыми Нормативами.

С целью создания условий для сохранения зданий с наиболее значимыми фрагментами исторической архитектуры в Правилах установлена новая зона ценных градоформирующих объектов (ЦГФО) *(решение городской Думы от 15.08.2023 № 545)*.

В декабре прошлого года Правительством РО утверждена объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторической части города. Для ценных объектов регламентами установлены строгие требования - только реконструкция без увеличения высотных и планировочных габаритов с сохранением или воссозданием отделочных материалов, архитектурно-стилистических приемов оформления фасадов. На февральском заседании Думы утверждены соответствующие изменения в Правила.

Для дальнейшего развития Левобережной зоны в территориальные зоны Правил внесены изменения, которые позволят реализовать важные для города инвестиционные проекты по ул. Пойменной и в районе Гребного канала.

В августе прошлого года в Карте зон с особыми условиями использования территорий, входящей в состав Правил, были отображены приаэродромные территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный» *(приказ Минпромторга России от 30.01.2023 № 239)*. Эти сведения указываются в градостроительных планах земельных участков.

Тогда же Правила дополнены нормой, которая предусматривает возможность для правообладателей индивидуальных жилых домов установить вид использования земельному участку в соответствии с назначением объекта. Данная норма значительно упрощает процедуру оформления гражданами прав на земельные участки под ИЖС.

В отчетный период продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией. Это целый комплекс мероприятий, включающий подготовку заданий, исходных данных, заключений по проектам, а также подготовку и проведение общественных обсуждений. За прошедший год утверждено 39 проектов

планировки и межевания городских территорий. Это более чем на 30 % превышает показатель прошлого года.

Утвержденной документацией предусмотрено образование участков:

- под 19 существующими многоквартирными домами, в том числе под домами, признанными аварийными по ул. Нансена, 395а и ул. Московская, 37;

- для размещения объектов здравоохранения стационарного типа для взрослого населения не менее 600 коек, для детского – не менее 206 коек, а также центра социального обслуживания населения в жилом районе «Левенцовский»

- для строительства III этапа трамвайной сети на территории Советского района.

В целях вовлечения в оборот новых перспективных территорий утверждена планировочная документация территории по ул. Таганрогской и X микрорайона жилого района «Левенцовский». Планировочными решениями здесь предусмотрено создание новых жилых комплексов со всей необходимой инфраструктурой.

Для дальнейшего освоения жилого района «Левенцовский» также были внесены изменения в утвержденную документацию территорий IV и IX микрорайонов. Показатели застройки приведены в соответствие с действующими Правилами и Нормативами.

В 2023 году за счет средств бюджета разработаны проекты межевания 4 территорий, на основании которых будут образованы участки под существующими многоквартирными домами, а также в целях приведения границ земельных участков двух школ в Советском районе в соответствие с фактическим использованием. Утверждение документации планируется в первом полугодии этого года.

Всего за прошлый год Департаментом подготовлено 184 постановления Администрации города по всем направлениям деятельности, в том числе 36 - о подготовке документации по планировке для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе для строительства:

- 2-го этапа автомобильных дорог в границах Театрального спуска;
- соединительных участков по ул. Доватора – ул. Зоологическая (дублера ул. Змиевский проезд) и от ул. Таганрогская до ул. Доватора;
- автомобильной дороги восточнее Гребного канала;
- магистральной улицы в районе ул. Пойменная;
- реализации проекта «Модернизация и создание инфраструктуры трамвая», утверждение которых планируется в 2024 году.

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

- под 31 существующим многоквартирным домом;
- для целей благоустройства общей площадью 23 га, в том числе для создания парковых зон в жилых районах «Платовский» и «Левенцовский».

С целью вовлечения в хозяйственный оборот Департаментом подготовлена и передана в ДИЗО исходно-разрешительная документация по 14 земельным участкам для принятия решения о предоставлении их путем проведения аукционов. Это участки для строительства объектов обслуживания, плоскостных автостоянок, спортивного зала, автозаправки, административного здания и индивидуальных жилых домов. Образован и уже предоставлен с торгов земельный участок для реализации импортозамещающего проекта по строительству завода компьютерной техники по ул. Доватора.

В последние годы приоритетным направлением в жилищном строительстве стала реализация масштабных инвестиционных проектов, которые соответствуют критериям, установленным Областным законом № 312-ЗС. Так на основании подготовленных Департаментом заключений распоряжениями Губернатора Ростовской области были предоставлены земельные участки для реализации инвестиционных проектов комплексной жилой застройки:

- по ул. Таганрогской;
- территории «Левенцовский - 2»;
- X микрорайона жилого района «Левенцовский».

Кроме проектов в сфере жилищного строительства, в 2023 году были рассмотрены значимые для города проекты строительства объектов социально-культурного назначения:

- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейнами по ул. Профсоюзная, 136Б/1А;
- музей имени Героя Советского Союза, ветерана Великой Отечественной войны, Почетного гражданина Ростова Вартапяна Геворка Андреевича по ул. Серафимовича, 70.

Распоряжениями Губернатора Ростовской области указанные проекты признаны соответствующими установленным критериям.

Всего в 2023 году в Департамент поступило более 56 000 обращений о предоставлении муниципальных услуг, запросов граждан и организаций. По результатам рассмотрения обращений подготовлено:

– 55 заданий и исходных данных на разработку документации по планировке территорий;

– 2 633 градостроительных плана земельных участков. Это на 20 % больше, чем в прошлом году.

– почти 3600 заключений по различным вопросам градостроительной деятельности, что более чем в 2 раза превышает показатель прошлого года.

Ряд заключений подготовлен для размещения объектов социально-культурного назначения: детских садов, школ, в том числе музыкальной школы по пр-кту Космонавтов, поликлиник, а также объектов культуры и спорта.

К полномочиям Департамента также относится ведение адресного реестра и рассмотрение уведомлений о планируемом сносе и завершении сноса объектов. В прошедшем году Департаментом:

– подготовлено более 4 000 распоряжений о присвоении адреса объектам адресации.

– внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 2 084 адресах и 31 886 помещениях, что почти на 6 000 больше, чем в прошлом году.

рассмотрено:

– 2 811 уведомлений о сносе и завершении сноса по решению собственников объектов и размещено в ИСОГД;

По наиболее важным вопросам градостроительной деятельности проведена работа по организации и проведению 9 публичных слушаний и 97 общественных обсуждений, что более чем в два раза превышает показатель прошлого года.

В рамках областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда принято 56 постановлений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд. Подготовлены еще 12 таких постановлений, которые находятся сейчас на визировании.

Все решения об изъятии размещены в государственной информационной системе ЖКХ.

Для развития Театрального спуска – строительства автомобильной дороги местного значения и создания центральной пешеходной зоны принято постановление Администрации города об изъятии 16 земельных участков по улицам Орловской, Терской, Шатоевской, пер. Чувашскому (*постановление Администрации города от 30.01.2024 № 33*). Это основания для дальнейших мероприятий по выкупу земельных участков.

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

В 2023 году выдано:

- 206 разрешений на строительство и реконструкцию объектов, в т.ч. на строительство 65 многоквартирных домов;
- 169 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, в т.ч. на ввод 61 многоквартирного дома.

Градостроительная документация требует учета и систематизации, что позволяет оперативно решать градостроительные задачи. В прошлом году предоставлено сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) по почти 13000 запросам органов власти, физических и юридических лиц. Одна из составляющих информационной системы – топографические планы земельных участков, который являются основой для проектных работ. В прошлом году в ИСОГД размещены порядка 5000 материалов инженерно-геодезических изысканий. Топопланы являются основой для проектирования. В ЕГРН внесены сведения по 1 540 территориальной зоне, установленных в Правилах. Специалистами Департамента внесено порядка 5000 сведений в ГИСОГД РО.

Еще одно направление работы Департамента – согласование проектов внешнего благоустройства территорий и элементов внешнего благоустройства. Подготовлены заключения о согласовании:

- 40 проектов размещения элементов внешнего благоустройства;
- 155 паспортов объектов зеленых насаждений;
- 59 договоров о благоустройстве территорий, прилегающих к объектам недвижимости;
- 9 проектов мемориальных досок, среди которых мемориальные доски в память о героях специальной военной операции;
- 2 проектов памятников: государственному и политическому деятелю Поляничко Виктору Петровичу и памятник, посвященный группе советских войск в Германии;

Обеспечена организация 5 заседаний городской межведомственной комиссии по наименованиям общественно значимых мест, установке памятных знаков, увековечиванию имен выдающихся людей и памятных событий в Ростове-на-Дону. В 2024 году комиссия продолжит свою работу.

В рамках совершенствования архитектурного облика города в 2023 году Департаментом рассмотрено:

- 151 проект цветового решения фасадов зданий при реконструкции, текущем и капитальном ремонте, отделке и окраске;
- 53 проекта по изменению фасадов;
- 16 проектов декоративной подсветки;

- 9 проектов размещения граффити на фасадах зданий;
- 94 эскизных проекта внешнего вида нестационарных торговых объектов;

- 75 дизайн-проектов размещения рекламных и информационных конструкций, что более чем в 3 раза больше, чем в прошлом году.

Подготовлены заключения по размещению:

- 18 НТО для внесения изменений в Схему размещения НТО;
- 440 рекламных конструкций на фасадах зданий;
- 141 отдельно стоящей рекламной конструкции для внесения изменений в Схему размещения рекламных конструкций;

Актуализирована единая концепция праздничного декоративно-художественного, светового оформления городской среды. Внешнему виду зданий сейчас уделяется особое внимание. В мае прошлого года на федеральном уровне утвердили требования к архитектурно-градостроительному облику объектов (АГО) и правила согласования. Согласование осуществляется до получения разрешения на строительство объекта. Соответствующие изменения внесены в Правила: утверждена карта зон регулирования АГО, определены 4 зоны, в каждой из которых установлены требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов.

В 2023 году продолжила работу комиссия по сохранению архитектурно-художественной среды города при проведении ремонтных работ, проведено 5 заседаний. По результатам работы подготовлены рекомендации для 136 зданий, подлежащих ремонту в 2024 году и 140 зданий – в 2025 году в соответствии с региональной программой.

Большая работа с участием общественности проведена по разработке Дизайн-кода города – одного из основных инструментов формирования стилистически единой городской среды. Для придания новому документу правового статуса в Правилах благоустройства города закреплено понятие «Дизайн-код» (*решение городской Думы от 20.06.2023 № 507*). В прошлом году к подготовке Дизайн-кода по поручению Губернатора Ростовской области привлечена «Региональная корпорация развития». Планируемый срок окончания работ – март 2024 года, после чего Дизайн-код будет направлен в Департамент ЖКХ для утверждения в составе Правил благоустройства города.

Одно из основных направлений деятельности Департамента – это работа по пресечению самовольного строительства и реконструкции капитальных объектов на территории города. В соответствии с утвержденным порядком Департаментом рассмотрено 18 уведомлений о выявлении самовольной постройки на территории города. Из них:

- по 15 уведомлениям организованы мероприятия по обращению в судебные органы с исками о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с обязательными требованиями;
- 2 уведомления направлены в администрации районов для рассмотрения и принятия мер в рамках имеющихся полномочий;
- 1 уведомление об отсутствии признаков самовольной постройки направлено в региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области.

В целях улучшения результативности исполнения решений судов о сносе или приведении объектов самовольного строительства в соответствие с установленными требованиями Департаментом в 2023 году реализована практика, используемая в других субъектах Российской Федерации, а именно – понуждение ответчиков к исполнению решения в виде неустойки за его неисполнение.

Всего Департаментом подано 40 заявлений о взыскании неустойки, из которых 7 удовлетворены, остальные находятся в производстве судов.

По итогам работы прошлого года, в результате подтверждения судом безопасности эксплуатации, из Реестра самовольно возведенных многоквартирных домов, который ведет прокуратура Ростовской области, исключен еще 21 объект из остававшихся 28 на начало года. В адрес прокуратуры направлены предложения об исключении еще 6 объектов.

Всего за прошедший год рассмотрено 653 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.

Задачи на 2024 год.

На этот год определены следующие основные направления:

1. Подготовка проекта внесения изменений в Генеральный план города и актуализация Правил землепользования и застройки. В бюджете города предусмотрены средства на разработку проекта. Контракт будет заключен в I квартале этого года. Изменения планируем утвердить в 2025 году по окончании первой очереди реализации действующего Генплана.

2. В этом году будет разработана планировочная документация 15 территорий с целью получения субсидий из областного бюджета для благоустройства внутриквартальных территорий.

3. Планируется выполнить кадастровые работы по формированию 57 земельных участков, в том числе для размещения социальных объектов, под существующими многоквартирными домами, для индивидуального жилищного строительства и благоустройства.