

**Доклад
об итогах работы Департамента архитектуры
и градостроительства города Ростова-на-Дону
за 2024 год и задачах на 2025 год**

За отчетный период 2024 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) проведена работа по актуализации градостроительной документации, обеспечивающей устойчивое развитие города.

В 2025 году заканчивается первая очередь реализации действующего Генерального плана города Ростова-на-Дону в связи с чем, на основании муниципального контракта, заключенного 15.03.2024, начата работа по разработке проекта внесения изменений в Генеральный план города.

В 2024 году Департамент приступил к подготовке проекта внесения изменений в Нормативы градостроительного проектирования. Целью внесения изменений в Нормативы является приведение их в соответствие с действующим законодательством, устранение выявленных технических ошибок и актуализация информации в области образования, здравоохранения, жилищного строительства, транспортной инфраструктуры и общественных пространств, рекреации, озеленения и благоустройства территории. На официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону размещен проект изменений для ознакомления, а также сбора замечаний и предложений от заинтересованных лиц. Планируемый срок рассмотрения проекта городской Думой – февраль 2025 года.

Для решения значимых для города градостроительных задач, привлечения инвестиций в течение 2024 года был внесен ряд изменений в Правила землепользования и застройки города (далее – Правила). В декабре 2023 года Правительством Ростовской области утверждена объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторической части города и требования к градостроительным регламентам. С целью сохранения зданий с наиболее значимыми фрагментами исторической архитектуры регламентами установлены строгие требования – только реконструкция без увеличения высотных и планировочных габаритов с сохранением или воссозданием отделочных материалов, архитектурно-стилистических приемов оформления фасадов. Соответствующие изменения в феврале 2024 года были внесены в Правила. Актуализация Правил также была связана с необходимостью создания условий для дальнейшего развития и эксплуатации городских территорий – установлены новые территориальные зоны: комплексного развития территорий первого типа (КР-1) в отношении «старого»

аэропорта; размещения объектов специализированного назначения (С-5) для территории аэродрома экспериментальной авиации территории ПАО «Роствертол». В 2024 году в Правила внесены изменения в части отображения на Карте зон с особыми условиями использования территорий: границ зон затопления и подтопления в соответствии с информацией Донского отдела водных ресурсов; границ памятника природы «Насаждения Ростовского зоопарка»; санитарно-защитных зон. Откорректированы границы приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Также Правила дополнены положениями в части регулирования порядка применения предельных параметров застройки в случаях, когда одному земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования.

В 2024 году была продолжена работа по обеспечению территории города планировочной документацией, предусматривающей размещение объектов социального значения, инженерной и транспортной инфраструктуры. Утверждено 27 проектов планировки и межевания городских территорий. Утвержденной документацией, разработанной за счет средств бюджета города, предусмотрено образование земельных участков под 8 существующими многоквартирными домами, а также для муниципальных нужд с целью благоустройства внутриквартальных территорий общей площадью 14,5 га.

Также в 2024 году утверждена документация по планировке территории для строительства автомобильных дорог в границах территории Театрального спуска (II этап). Для дальнейшего освоения перспективных территорий, определенных Генеральным планом города, утверждена документация по планировке территории по ул. Пойменной. Планировочными решениями в границах данной территории предусмотрено создание нового жилого комплекса со всей необходимой инфраструктурой, а также строительство многофункционального зрелищного конноспортивного комплекса.

В соответствии с муниципальными контрактами в 2024 году разработана планировочная документация в отношении еще 13 территорий для дальнейшего образования земельных участков в целях благоустройства внутриквартальных территорий и получения субсидий из областного бюджета на выполнение этих работ, что в 3 раза больше чем в прошлом году.

Всего в 2024 году Департаментом подготовлено 172 постановления Администрации города Ростова-на-Дону по всем направлениям деятельности Департамента, в том числе 35 постановлений о подготовке документации по планировке территорий. Для размещения линейных

объектов – транспортной и инженерной инфраструктуры в 2024 году было подготовлено 15 постановлений, в том числе постановления о разрешении Департаменту автомобильных дорог и организации дорожного движения подготовки документации по планировке территорий:

- для реконструкции автомобильной дороги по ул. Доватора, на участке от пр-кта Маршала Жукова до «Западной хорды»;

- в целях транспортного обеспечения территории комплексного развития «старого» аэропорта разрешена разработка планировочной документации для строительства транспортной развязки на пересечении въезда на территорию аэропорта и автомобильной дороги по пр-кту Шолохова; автомобильной дороги от перекрестка ул. Вересаева - ул. Берберовская до въезда на территорию аэропорта с пр-кта Шолохова; автомобильной дороги «бульвар Авиаторов», а также для реконструкции дороги по ул. Берберовская со строительством транспортной развязки. Всего в 2024 году Департаментом подготовлено:

- 53 задания и исходных данных на разработку документации по планировке территорий;

- 2708 градостроительных планов земельных участков, что на 5 % больше, чем в прошлом году;

- 2898 заключений по вопросам градостроительной деятельности.

По наиболее важным вопросам градостроительной деятельности проведена работа по организации и проведению 5 публичных слушаний и 40 общественных обсуждений.

В 2024 году выполнены работы по образованию 72 земельных участков для размещения объектов социального назначения, территорий общего пользования и эксплуатации существующих многоквартирных домов, в том числе занимаемых аварийными многоквартирными домами в целях дальнейшего выполнения мероприятий по изъятию объектов для муниципальных нужд.

В Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону передана исходно-разрешительная документация в отношении 25 земельных участков для принятия решения о предоставлении их путем проведения аукционов, что почти в два раза больше чем в 2023 году.

Одним из приоритетных направлений в жилищном строительстве является реализация масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным Областным законом Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС. Так на основании подготовленных заключений распоряжениями Губернатора Ростовской

области в 2024 году были признаны соответствующими установленным критериям и предоставлены земельные участки для реализации проектов комплексной жилой застройки:

- в левобережной зоне по ул. Пойменная;
- на территории 7 микрорайона жилого района «Левенцовский»;

В рамках областной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда принято 72 постановления Администрации города Ростова-на-Дону об изъятии земельных участков для муниципальных нужд. Все решения размещены в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории принято 11 постановлений Администрации города об изъятии земельных участков в целях строительства автомобильных дорог в границах Театрального спуска, по ул. Береговая от пр. Богатыновский спуск до ул. 13-я линия, реконструкции автомобильной дороги по ул. Вавилова со строительством транспортной развязки ул. Особенная – ул. Вавилова – пр-кт Королева.

Важное направление деятельности Департамента – выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию. В 2024 году выдано: 247 разрешений на строительство объектов; 174 разрешения на ввод объектов в эксплуатацию. Также в отчетном году Департаментом рассмотрено 2773 уведомления о планируемом сносе и завершении сноса объектов капитального строительства, которые размещены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Подготовлено 4267 распоряжений о присвоении адреса объектам адресации. Внесены в Федеральную информационную адресную систему сведения о 7455 адресах и 73952 помещениях.

Для оперативного решения градостроительных задач, в том числе мониторинга градостроительной деятельности, проведена работа по ведению ИСОГД. В отчетном году внесено сведений о почти 6 000 документах (градостроительная документация, документы территориального планирования). Представлено сведений по порядка 14000 запросам физических, юридических лиц, органов власти, Росреестра. Также внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения о границах 1974 территориальных зон.

В отчетный период проведены мероприятия по созданию новых объектов монументально-декоративного искусства. Подготовлено и утверждено 6 постановлений Администрации города об установке

памятников, памятных знаков, мемориальных досок, присвоении наименований элементам улично-дорожной сети.

По результатам рассмотрения 47 проектов внешнего благоустройства и элементов внешнего благоустройства территорий города подготовлены заключения о согласовании, в том числе:

- 10 проектов размещения элементов внешнего благоустройства;
- 7 проектов внешнего благоустройства территории, в том числе территории бывшего аэродрома ДОСААФ и проекта благоустройства дорожной развязки с установкой современного колёсного трактора производства ООО «КЗ «Ростсельмаш» по ул. 50-летия Ростсельмаша;
- 12 проектов летних кафе;
- 12 проектов мемориальных досок, среди которых мемориальные доски в память о героях специальной военной операции: Фофанове Василии Андреевиче, Переве Алексее Сергеевиче, Заярном Сергее Андреевиче, Гончарове Денисе Владимировиче, Размахееве Василии Владимировиче, Рахове Андрее Леонардовиче, а также Герое Советского Союза Гутмане Анатолии Григорьевиче, народном поэте Дагестана Сулеймане Стальском;
- 6 проектов памятных знаков: памятника медицинским работникам, погибшим в период ликвидации пандемии COVID-19, бюста Героя Советского Союза полковника Вартаняна Геворка Андреевича, скульптурной композиции одному из основателей штаба организации «Молодая гвардия» Герою Советского Союза Тюленину Сергею Гавриловичу, бюста Героя Советского Союза Сергея Оганова, памятника Волонтерам.

Проведены 4 заседания городской межведомственной комиссии по наименованиям общественно значимых мест, установке памятных знаков, увековечению имен выдающихся людей и памятных событий в городе Ростове-на-Дону. Подготовлено 55 заключений о согласовании договоров о благоустройстве территорий, прилегающих к объектам недвижимости.

Большое внимание в настоящее время уделяется внешнему облику объектов. Утвержден административный регламент муниципальной услуги «Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта» (постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 10.04.2024 № 343). Согласование проектов АГО осуществляется до получения разрешения на строительство объекта. В 2024 году рассмотрен 381 проект.

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 2024 году рассмотрено:

- 211 проектов цветового решения фасада здания, строения, сооружения и их отдельных элементов при реконструкции, текущем и капитальном ремонте, отделке и окраске, что на 40 % больше показателя 2023 года;

- 50 проектных решений по изменению фасадов зданий (входы, козырьки, маркизы, вент трубы, оконные проемы, фризy);

- 15 проектов декоративной подсветки фасадов зданий и сооружений;

- 20 проектов размещения граффити на фасадах зданий, строений, сооружений, это более чем в 2 раза превышает показатель 2023 года;

- 9 проектов размещения дополнительного оборудования на фасадах зданий;

- 361 проект внешнего вида нестационарных торговых объектов, что почти в 4 раза больше чем в предыдущем году;

- 27 дизайн-проектов размещения рекламных и информационных конструкций.

Подготовлены заключения по размещению:

- 2 нестационарных торговых объектов для внесения изменений в Схему размещения НТО на территории города;

- 434 рекламных конструкций на фасадах зданий.

Рассмотрено и согласованно 4 концепции праздничного оформления города Ростова-на-Дону. В 2024 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 63 зданий.

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 в 2024 году рассмотрено 30 уведомлений о выявлении самовольной постройки на территории города. Из них:

- по 13 объектам заявлены требования в суд о сносе;

- по 8 объектам приняты распоряжения о сносе за счет бюджета города (мероприятия по сносу реализуются Управлением капитального строительства);

– по 9 объектам контрольными органами проводятся проверочные мероприятия.

В связи с неисполнением застройщиком решения суда о сносе в 2024 году судом удовлетворены требования Департамента об изъятии 3 земельных участков под самовольными объектами. Участки подлежат реализации с торгов. Также удовлетворены требования о сносе 9 самовольных объектов подразделениями Федеральной службы судебных приставов за счет федерального бюджета.

Одновременно, в целях понуждения к исполнению принятых решений о сносе, с должников в судебном порядке взыскиваются денежные средства. В 2024 году подано 22 заявления о взыскании, из которых 19 удовлетворены, остальные находятся в производстве. По итогам данных мер в отчетном году застройщиками снесено 13 самовольных объектов.

Всего за 2024 год Департаментом рассмотрено 717 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 2025 году в рамках установленных полномочий планируется:

- представление на февральское заседание городской Думы проекта изменений в Нормативы градостроительного проектирования;

- выполнение работ по образованию земельных участков, в том числе под существующими многоквартирными домами, для благоустройства внутриквартальных территорий.

- продолжить работу комиссии по сохранению архитектурно-художественной среды города при проведении ремонтных работ;

- в рамках административных регламентов предоставления муниципальных услуг продолжить работу по установлению адресов, наименованию улиц, предоставлению сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

- продолжить работу по организации общественных обсуждений, ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.