

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

**по документации по планировке территории: (проект межевания территории)
в границах: ул. Ульяновская – восточная граница земельного участка
с кадастровым номером 61:44:0050727:451 – ул. Донская – западная граница
земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050727:451**

18.09.2026

Общественные обсуждения назначены постановлением главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2026 № 993 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории: (проект межевания территории) в границах: ул. Ульяновская – восточная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050727:451 – ул. Донская – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050727:451».

Общественные обсуждения проведены комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Постановление главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2026 № 993 и оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 19.08.2026 № 32 (1652).

Проект и информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, размещались на официальном интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<https://pos.gosuslugi.ru>) – 27.08.2026.

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников общественных обсуждений, принявших участие в общественных обсуждениях, – 1.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 14.09.2026 № 11.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (аргументированные ответы разработчика)
Потанин Р.Г.	1. Противоречие целям сохранения исторической среды города Ростова-на-Дону. По информации из местных СМИ (портал Donnews) для дальнейшего строительства на указанном участке запланирован снос ряда построек. Планируемый снос существующих построек, придающих городу сложившийся исторический	1. Предметом общественных обсуждений является исключительно проект межевания территории, который в соответствии со статьей 43 ГрК РФ подготавливается для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и не должен содержать архитектурные решения будущей застройки либо документы, обосновывающие возможность сноса каждого существующего объекта капитального строительства, в том числе документы

	облик, считаю недопустимым. Хотя данные объекты формально не включены в реестр памятников культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ и Стратегией национальной безопасности РФ (в части сохранения культурного и исторического наследия), градостроительная деятельность должна учитывать ценностные характеристики исторической застройки. Проект межевания не содержит доказательств их аварийности или отсутствия историко-градостроительной ценности, что нарушает принцип сохранения культурной идентичности города.	об их аварийности. Расположенные в границах рассматриваемого земельного участка объекты недвижимости находятся в собственности правообладателя. В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственник вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению, а согласно части 1 статьи 55.30 ГрК РФ снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения его собственника или застройщика с соблюдением установленного законом порядка. Ограничения, связанные с охраной исторической среды, рассматриваемым проектом учтены. В материалах, послуживших основанием для подготовки документации, прямо указано, что в границах земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия и ценные объекты историко-градостроительной среды. Состав проекта межевания территории соответствует предмету регулирования статьи 43 ГрК РФ, а предполагаемый снос принадлежащих правообладателю объектов сам по себе не противоречит законодательству и может быть осуществлен собственником в установленном главой 6.4 ГрК РФ порядке.
	2. Несоответствие разрешенного использования и параметров застройки. Заявленные виды разрешенного использования (ВРИ) участка включают не только «оказание социальной помощи населению», но и магазины, парковку, спортивные объекты. Однако согласно ст. 37 ГрК РФ и Правилам землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, все ВРИ подлежат применению во взаимосвязи с предельными параметрами строительства, установленными в градостроительном регламенте зоны, в которой находится участок. В представленных документах отсутствует: Расчет нагрузки на инженерную и транспортную инфраструктуру с учетом всех перечисленных ВРИ. Обоснование соблюдения нормативных расстояний и санитарных разрывов. Схема парковочных мест, соответствующая нормативам (СП 42.13330) и ограничениям, налагаемым сложившейся застройкой. Данный комплекс объектов явно создает дополнительную антропогенную нагрузку в жилой зоне, что противоречит Генеральному плану Ростова-на-Дону в части обеспечения комфортной городской среды.	2. Указание в проекте межевания территории нескольких видов разрешенного использования образуемого земельного участка определяет допустимые направления его использования в пределах установленного градостроительного регламента, но само по себе не устанавливает конкретный состав и параметры последующей застройки территории. Рассматриваемым проектом межевания территории не определяются количество и характеристики планируемых объектов капитального строительства, в том числе их площадь, этажность, вместимость, режим эксплуатации и иные параметры, необходимые для выполнения соответствующих расчетов. В соответствии со статьей 43 ГрК РФ расчеты нагрузки на инженерную и транспортную инфраструктуру, расчет необходимого количества машино-мест, схема размещения парковочных мест и расчеты санитарных разрывов не относятся к обязательному составу проекта межевания территории. Такие расчеты выполняются применительно к конкретным решениям по размещению и параметрам объектов капитального строительства. Согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону территория проекта межевания расположена в территориальной зоне общегородского центра первого типа Ц-1/4/17, предназначенной преимущественно для общественной застройки с учетом сохранения исторического облика центральной части города. Согласно материалам Генерального плана территория проекта расположена в существующих общественно-деловой функциональной зоне и зоне транспортной инфраструктуры. Виды разрешенного использования, указанные для образуемого земельного участка, характеризуют допустимые направления его использования, но не определяют конкретные решения по размещению и параметрам объектов капитального строительства, необходимые для выполнения расчетов инженерной, транспортной и иной нагрузки.
	3. Нарушение прав жителей на благоприятную среду обитания. Снос существующих построек и строительство нового комплекса без учета фактического функционального зонирования квартала повлечет изменение режима освещенности, инсоляции и уровня шума, что является прямым нарушением ст. 24 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 2.1.3684-21.	3. Изменение режима освещенности, инсоляции и уровня шума основаны на предполагаемых характеристиках будущей застройки, которые рассматриваемым проектом межевания территории не устанавливаются. В соответствии со статьей 43 ГрК РФ проект межевания территории предназначен для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и не определяет высоту, этажность, конфигурацию, площадь, режим эксплуатации и иные характеристики будущих объектов, необходимые для соответствующих расчетов.

		Требования к инсоляции, естественному освещению, допустимому уровню шума и иным показателям среды обитания подлежат соблюдению при последующем проектировании и размещении конкретных объектов капитального строительства, когда определены их параметры. Само образование земельного участка и установление его границ не изменяет режим инсоляции, освещенности и шумового воздействия. Выполнение соответствующих расчетов не относится к составу ПМТ, предусмотренному статьей 43 ГрК РФ, и возможно применительно к конкретным решениям по размещению и параметрам объекта капитального строительства на последующих стадиях градостроительной и проектной деятельности.
	4. Заключение и требования. Проект межевания в представленном виде не соответствует принципам устойчивого развития территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ, и противоречит политике сохранения облика исторических районов Ростова-на-Дону. Прошу: 1. Отклонить представленный проект межевания как не прошедший проверку на соответствие целям сохранения исторической среды. 2. Обязать инициатора провести историко-культурную экспертизу объектов, расположенных на участке, и представить полноценное градостроительное обоснование с расчетами нагрузок по каждому заявленному ВРИ. Кроме того, по имеющейся у меня информации, в границах этого земельного участка расположен многоквартирный жилой дом, где проживают люди.	4. Рассматриваемый проект межевания территории прошел предусмотренную ГрК РФ проверку до его вынесения на общественные обсуждения и по результатам такой проверки был опубликован и направлен на общественные обсуждения. Статьей 43 ГрК РФ проведение историко-культурной экспертизы существующих объектов капитального строительства и включение заключения такой экспертизы в состав проекта межевания территории не предусмотрены. Расположение рассматриваемой территории в исторической части города и в границах установленных зон градостроительного регулирования само по себе не изменяет установленный статьей 43 ГрК РФ состав проекта межевания территории. Соответствующие ограничения территории учтены в документации. При этом в материалах, послуживших основанием для подготовки проекта межевания территории, указано, что в границах земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия и ценные объекты историко-градостроительной среды. Вопрос о необходимости проведения предусмотренных законодательством об объектах культурного наследия исследований, экспертиз и иных мероприятий определяется применительно к конкретным последующим действиям по строительству, реконструкции, сносу объектов капитального строительства либо проведению соответствующих работ, если законодательством установлена обязанность их проведения. Требование о проведении такой экспертизы непосредственно в составе рассматриваемого проекта межевания территории не основано на требованиях к составу проект межевания территории, установленных статьей 43 ГрК РФ. Рассматриваемый проект межевания территории не устанавливает конкретные решения по размещению будущих объектов капитального строительства и их параметры, необходимые для выполнения расчетов инженерной, транспортной, санитарной и иной нагрузки. Требование о выполнении соответствующих расчетов применительно к каждому из указанных для земельного участка видов разрешенного использования не относится к установленному статьей 43 ГрК РФ составу проекта межевания территории. Наличие существующей жилой застройки учтено при подготовке проекта межевания территории и отражено в опубликованных материалах по его обоснованию. В соответствии с установленным статьей 43 ГрК РФ составом материалов по обоснованию проекта межевания территории в них отображается местоположение существующих объектов капитального строительства. Наличие в границах проекта существующих жилых объектов не является предусмотренным ГрК РФ основанием для невозможности образования земельного участка либо отклонения проекта межевания территории. При последующем осуществлении каких-либо мероприятий в отношении существующих объектов недвижимости такие мероприятия подлежат реализации с соблюдением требований гражданского, жилищного, градостроительного и иного применимого законодательства.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений.

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения общественных обсуждений, рассмотрев поступившие замечания и предложения участника общественных обсуждений, принимая во внимание аргументированный ответ разработчика проекта ГК ЦКС ООО «АЛЬФАПРОЕКТ», комиссия приняла решение рекомендовать Главе города Ростова-на-Дону утвердить документацию по планировке территории: (проект межевания территории) в границах: ул. Ульяновская – восточная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050727:451 – ул. Донская – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050727:451.

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».