ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605

24.11.2023

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 30.10.2023 № 134 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.11.2023 № 43 (1511), размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) (https://pos.gosuslugi.ru) с 01.11.2023.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 09.11.2023 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 08.11.2023 № 44 (1512).

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 14.11.2023.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

На собрании зарегистрировалось 54 человека – из них: участников публичных слушаний - 51.

Количество участников, принявших участие в публичных слушаниях – 51.

Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 24.11.2023 № 107.

Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний и результаты их рассмотрения.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

Участник публичных слушаний	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Савенкова Е.Ю. Панченко М.Ю. Кузнецов В.П. Миронова Е.А. Якылив И.Р. Кривчук Т.В. Третьяков С.В. Борисенко Л.А. Козыревская Е.В. Мироненко О.В.	Удовлетворить протест Прокуратуры города Ростова-на-Дону в отношении участка с КН 61:44:0022209:29	В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» протест подлежит обязательному рассмотрению на заседании Ростовской-на-Дону городской Думы (декабрь 2023).
Шильченко А.М. Карпоева Т.Э.	Поддерживаю изменения в ПЗЗ в части касающейся улицы Зеленой 2а	Учтено.
Парфенова А.А. Парфенов А.В. Мелая К.О. (инициативная группа из 33 человек)	В целях исполнения протеста Прокуратуры города Ростова-на-Дону отнести данный участок с КН 61:44:0022209:29 по ул. Зеленой, 2а к зоне насаждений специального назначения (С-2) и привести в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону. Удовлетворить решение Прокуратуры города Ростова-на-Дону.	Учтено. Изменения в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила, ПЗиЗ) связаны с протестом прокуратуры города Ростова-на-Дону от 24.10.2023 № 7-17-2023.
Мильченко В.С. Мильченко Р.С. Шумей Г.И. Тихоненко И.А.	1. По вопросу внесения изменений в ПЗиЗ в районе Ворошиловского моста категорически против, так как впоследствии не будет возможности соединения с другой зоной рекреации и создания линейного парка. 2. По вопросу внесения изменений по ул. Зеленая поддерживаю внесение изменений и протест прокурора. 3. Внесение изменений в градостроительные регламенты зоны УДП не поддерживаю категорически против.	1. Внесение изменений в ПЗиЗ в части включения в границы территориальной зоны УДП в целях дальнейшей эксплуатации пространства под мостовым переходом через р. Дон в створе Ворошиловского моста не противоречит градостроительному регламенту территориальной зоны и функциональному назначению земельного участка. Кроме того, к основным видам разрешенного использования территориальной зоны УДП относится «Благоустройство территории», которое включает в себя, в том числе, размещение элементов благоустройства и озеленения. 2.Учтено. 3. Внесение изменений в ПзиЗ в части дополнения перечня основных видов разрешенного использования видами: «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.2), вызвано необходимостью обеспечения возможности подключения к инженерным сетям объектов,

		относящихся к основным видам разрешенного использования территориальной зоны УДП.
Мазурок М.В.	Поддерживаю законное требование прокурора о придании земельному участку с КН 61:44:0022209:29 статуса территориальной зоны С-2, соответствующего функциональному зонированию генплана. Однако, считаю, что приведение территориальной зоны в соответствие с генеральным планом должно производиться не путем изменения с даты принятия очередного заседания городской Думы, а путем отмены принятого ранее распорядительного акта с момента установления на данном земельном участке зоны Ж-1 (то есть отмены ПЗиЗ в данной части). Именно с таким предложением должны выйти на думу ДАиГ	Учтено. Отмена ранее принятого решения по ПЗЗ в части установления зоны Ж-1 в данном случае с точки зрения юридической техники неприменима.
Коршунов А.А.	С предложением об изменении зоны по участку с КН 61:44:0022209:29 с Ж-1 на С-2 согласен. Также в последующем предлагаю изменить зону С-2 на ЛР-1, так как там имеются редкие виды елей и граничат с городскими лесами по пр. Шолохова	В настоящее время вышеуказанный земельный участок не относится к территории городских лесов. Изменения территориальной зоны Ж-1 на зону С-2 в отношении земельного участка по ул. Зеленой, 2а и территорий, находящихся поблизости, связано с протестом прокуратуры города Ростова-на-Дону от 24.10.2023 № 7-17-2023 о приведении ПЗиЗ в соответствие с функциональным зонированием Генерального плана города, согласно которому рассматриваемые территории отнесены к функциональной зоне озелененных территорий специального назначения и частично к функциональной зоне транспортной инфраструктуры.
Гиро В.А. Прилуцкая Т.С. Деркачев А.В.	Поддерживаю перевод из зоны Ж-1 и КД в С-2 согласен и поддерживаю	Учтено.
Тамбиева М.Ю.	Я против внесения изменений в Правила. Я являюсь собственником земельного участка по ул. Зеленая 2а и внесения изменений с зоны Ж-1 на зону С-2 повлечет грубое нарушение моих прав и законных интересов собственника участка и причинит мне убытки. Принадлежащий мне земельный участок с 08.04.2015 года стоит на кадастровом учете и был сформирован на основании решения Ленинского районного суда города Ростова-на-Дону от 25.08.2014 года. Сейчас участок отнесен к зоне Ж-1 имеет вид — «индивидуальное жилищное строительство»; зеленые насаждения	Изменения в Правила связаны с протестом прокуратуры города Ростова-на-Дону от 24.10.2023 № 7-17-2023 о приведении ПЗиЗ в соответствие с функциональным зонированием Генерального плана города. В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» протест подлежит обязательному рассмотрению на заседании Ростовской-на-Дону городской Думы (декабрь 2023).

	специального назначения. на нем отсутствуют. В соответствии с ч.2. и я.3 ст. 261 ГК РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения; при этом собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Все, что имеется на этом моем участке является моей собственностью и подлежит использованию в соответствии с целями, определяемыми мной, как собственником, участка. Участок приобретен мной за значительную сумму для строительства объектов недвижимости, исходя из тех видов, которые допускаются существующей зоной Ж-1. Использование участка с целями, допустимыми зоной С-2 не планировалось. Более того, зона С-2 не допускает размещения практически никаких объектов, которые могли бы быть использованы гражданами (Предоставление коммунальных услуг, Обеспечение обороны и безопасности, Деятельность по особой охране и изучению природы, Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории, Запас). Цель внесения настоящих изменений не соответствует целям внесения изменений в ПЗЗ: не направлено на развитие территории города, а — исключительно на создание условий невозможности эксплуатировать участок по его назначению, допускаемому зоной Ж-1. Внесение предлагаемых изменений повлечет необходимость обращения собственника в суд уже с требованиями к Думе, либо с требованием к Администрации, как к инициатору изменений, с возмещением убытков. Если городские власти или иные лица считают, что собственник не вправе вести строительство на принадлежащем ему участке, то должны обратиться в суд с соответствующими требованиями, а не принимать акт, создающий препятствия для реализации законных прав собственников участка. (Дополнение прилагается).	

Мануилов В.А. Польдяева М.А.	Земельный участок ул. Зеленая 2а с кадастровым номером 61:44:0022209:29 площадью 900 кв.м полностью находится (налагается) в границах земельного участка № 2 городских лесов (в настоящее время Кадастровый номер 61:44:0000000:783), границы которого были установлены в Землеустроительным делом № 11183 в 2008 году. Данный земельный участок имеет территориальную зону ЛР-1/6/1 - городские леса. В 2007-2008 годах было осуществлено межевание границ лесов на территории г. Ростова-на-Дону в границах ул. Можайска, пр. Шолохова, ул. Зеленая. В соответствии Проектом границ земельного участка от 17.03.2008 установлены границы участка № 2 площадью 38,6368 га. Участок № 2 имеет границы в точке № 33, что соответствует самой южной границы участка. На ситуационном плане М 1:20 000 (расположен на этом же документе Проект границ) участок № 2 городских лесов в южной части выходит непосредственно на ул. Зеленую, а зона жилой застройки по ул. Зеленой начинается на определенном удалении от пр. Шолохова. Таким образом, между проспектом Шолохова и зоной жилой застройки по ул. Зеленая находятся земли с категорией земель городские леса. В соответствии с Приложением для объекта № 11183 (2) Каталог координат межевых знаков земельного участка указано Описание границ смежных землепользования, в том числе указано, что Участок № 2 городских лесов от точек 29 до 34 граничит с землями общего пользования. Таким образом, земельный участок № 2 городских лесов в южной части от точки 33 до точки 34 граничит непосредственно с землями общего пользования - дорогой общего пользования по ул. Зеленая. То есть, между участком № 2 городских лесов и дорогой по ул. Зеленая нет никаких иных участков, земли городских лесов непосредственно примыкают к дороге по ул. Зеленая. В Техническом проекте межевания границы лесов от 25.05.2007 указан Каталог координат участка № 2 городских лесов, в том числе точка № 33 (крайняя южная точка участка, расположенная на пересечении пр. Шолохова и ул. Зеленая) имеет координаты X(м) 425 509,30 и Y(м) 2 210 428,28. В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об	В настоящее время вышеуказанный земельный участок не относится к территории городских лесов. Вопрос о правомерности постановки на кадастровый учет земельного участка имеющего адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Зеленая 2а с кадастровым номером 61:44:0022209:29 площадью 900 кв.м, не является предметом данных публичных слушаний.

	объекте недвижимости земельный участок по ул. Зеленая 2а площадью 900 кв.м. Имеет границу в точке № 4 с координатами X(м) 425 509,69 и Y(м) 2 210 428,18. То есть, данная точка совпадает с точкой № 33 земельного участка № 2 городских лесов, которая находится на непосредственно на пересечении пр. Шолохова и ул. Зеленая. Таким образом, земельный участок имеющий адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Зеленая 2а с кадастровым номером 61:44:0022209:29 площадью 900 кв.м полностью находится в границах земельного участка № 2 городских лесов. В соответствии с письмом филиала ППК «Роскадастр» по Ростовской области № 23-21-исх/11157 от 19.10.2023 в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, отсутствует запрашиваемая землеустроительная документация в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 61:44:0022209:29. Таким образом, предусмотренное законом межевание земельного участка по ул. Зеленая 2а с привлечением кадастрового инженера, выхода на место для проверки координат и границ земельного участка вообще не проводилось. Никаких документов о том, что земельный участок по ул. Зеленая 2а имел или может иметь вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» никогда не существовало. При выделение земельного участка ул. Зеленая 2а площадью 900 кв.м. из состава государственных земель - городских лесов г. Ростова-на-Дону и изменении вида разрешенного использования земельного участка с категории городских лесов на «для индивидуального жилищного строительства» допущены действия направленные на уменьшение территории городских лесов кадастровый номер 61:44:0000000:783 (участок № 2 в границах пр. Шолохова - ул. Зеленая в соответствии с землеустроительным делом) Не доказана правомерность постановки на кадастровый учет земельного участка имеющего адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Зеленая 2а с кадастровым номером 61:44:0022209:29 площадью 900 кв.м. без проведения межевания и предоставления межевого дела для государственной регистрации.	

Предложений и замечаний иных участников публичных слушаний не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону направить в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения публичных слушаний 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».