

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

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

от 12.03.2021

В соответствии с постановлением Председателя Ростовской-на-Дону городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 28.01.2021 № 16 «О проведении общественных обсуждений 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 общественные обсуждения.

Постановление Председателя Ростовской-на-Дону городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 03.02.2021 № 4 (1369) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 03.02.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 17.02.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 17.02.2021 № 6 (1371).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников принявших участие в общественных обсуждения – 18.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 12.03.2021 № 5.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

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 (рекомендации комиссии)
Токарев А.А., Максимова Л.П., Васковская Т.Л.,	Не исключать зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города в полном объеме,	Целесообразно учесть.

Барабаш Е.С., Стефаненкова С.И., Федоровская Л.А.	так как это: 1) противоречит предписанию Минстроя РО, в котором отсутствует указание о полном исключении зон регулирования среды вдоль основных магистралей города; 2) противоречит принципу комплексного развития архитектурной среды магистралей города в соответствии с актуальным Генеральным планом города Ростова-на-Дону (п.2.1); 3) противоречит п.1 ч.1 ст. 15 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону; 4) приведет к массовому «точечному» строительству высотных зданий на первой линии основных автомагистралей города, загромождению, затенению улиц, транспортному коллапсу основных транспортных артерий города, придорожных кварталов города и к окончательной утрате архитектурного облика города Ростова-на-Дону; 5) приведет к нарушению масштабного строя основных и главных улиц города; 6) требует проведения основательных обоснованных публичных слушаний, а не общественных обсуждений в условиях пандемии. 7) приведет к строгому соблюдению требований п.11.11 СП 42.13330.2016 в отношении жилой застройки: «Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки следует принимать не менее 50 метров, а при условии применения шумозащитных сооружений, обеспечивающих требования СП 51.13330 – не менее 25 метров». Предлагаю привести приложение 7 Правил землепользования и застройки в соответствие с п. 3 ч.1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации путем установления конкретных значений предельных параметров разрешенного строительства в части предельного количества этажей или предельной высоты, которые не допускают их	
--	--	--

	двойственного толкования.	
Шабалов А.А.	1. Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону изменить Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону и разрешить строительство высотных жилых домов вдоль городских дорог считаю преступлением. 2. Город и так задыхается от уродливой точечной застройки. Строительство высотных жилых домов вдоль дорог окончательно убьет комфортную среду обитания, превратив город в «каменные джунгли», уродливое нагромождение зданий. 3. Это нарушает права народа «на благоприятную окружающую среду» согласно 42 главы Конституции Российской Федерации, игнорирует предписание Минстроя РО и Правил землепользования города Ростова-на-Дону, противоречит Генеральному плану развития Ростова-на-Дону. 4. Фактически Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, подло воспользовавшись пандемией, кулуарно, без широкой огласки, поспешил завершить обсуждение этого архиважного вопроса для жителей нашего города. 5. Предлагаю запретить строительство жилищных высоток на первой линии городских магистралей.	
Зайцев А.А.	1. Минстрой РО не требовал отменять зону регулирования архитектурной среды. 2. Норма определения высоты в зоне регулирования архитектурной среды, чтобы высота дома не превышала ширину улицы, логичная и правильная, аналогичная норма есть в «Стандарте комплексного развития территории (книга 1, стр.170)», разработан Минстроем РФ и ДОМ.РФ. 3. Зона регулирования архитектурной среды в городе Ростове-на-Дону представлена только на самых широких улицах. Зона почти никак не ограничивает застройщиков по высоте. На улицах вроде М.Горького или пр.	

	Ленина – меньше ширина, но застройщик может увеличить высоту в глубине квартала и в квадратных метрах не потерять. 4. На карте регулирования архитектурной среды выделен почти весь город. На самом деле общая длина основных магистралей небольшая по сравнению с общей длиной дорог в городе 1380 км. На дороге и тротуарах строить нельзя, и ограничения действуют только в глубину квартала от красной линии. В некоторых случаях ограничения в глубину квартала нет вообще, если ширина улицы более 80 метров. В других случаях 10, 20 или 30 метров в глубину. Но застройщик может строить в глубину квартала. Общая площадь застройки города попадающая в зону регулирования архитектурной среды составляет не более 1%. При том, что застройщики практически не теряют из-за нее метры. 5. В случае отмены зоны регулирования архитектурной среды новые дома будут торчать на всех основных магистральных улицах, нарушать масштаб и уродовать улицы. Старые дома при этом никуда не денутся. На одной стороне улицы будут стоять дома с каскадом, а напротив – новые дома без каскада в полтора раза выше. 6. Предлагаю Департаменту архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону обжаловать требование Минстроя РО или попросить отсрочку, потому что они требуют исправить градостроительные документы до 31.04.2021. 7. Считаю отмену зоны регулирования архитектурной среды градостроительным преступлением. Предлагаю Департаменту архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону вместо отмены зоны регулирования архитектурной среды исправить документы: правила определения расстояния до противоположного дома, написать это расстояние в метрах для каждой улицы, чтобы соответствовало пункту 3 части 1 статьи 38 ГрК РФ.	
--	---	--

Чубарова К.В., Белоусов С.Г., Малышев И.В.	1. Проект в данном виде необходимо направить на доработку, так как Минстрой РО не требовало отменить зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей. Отмена зоны регулирования застройки может привести к ухудшению силуэта застройки города, а улицы сделать некомфортными для нахождения там людей. 2. При доработке проекта прошу ориентироваться на Стандарт комплексного развития территории, который был разработан Минстрой РФ, ДОМ.РФ и КБ Стрелка. В Стандарте указано, что максимальная высота жилых домов рядовой застройки – 9 этажей. Ограничение высоты жилых домов 30 метрами вдоль основных магистралей также будет удовлетворять требованиям Минстрой РФ и создаст более комфортную городскую среду.	Целесообразно учесть.
	3. Прошу отказать от внесения в Правила землепользования и застройки установление зоны Р-4, так как при введении этой зоны, горожане утратят влияние на возможную застройку этих зон, так как статус основного вида использования позволяет не проводить процедуру общественных обсуждений. 4. Прошу не разрешать перевод земель на Левом берегу под жилую и общественно-деловую застройку. Делать перевод без исследований и постоянного наблюдения за состоянием поймы несет за собой последствия, которые сложно оценить без всего перечисленного. Развитие данной территории будет огромной нагрузкой на город в целом и будет ущемлять интересы всего сообщества. В целом хочется оставить Левый берег рекреационной природной зоной без увеличения объема строительства.	Нецелесообразно, поскольку рассматриваемая территория имеет высокую сложность освоения ввиду близкого расположения уровней речных и грунтовых вод, находится в зоне подтопления, проектом планируется инженерная подготовка проектируемой территории: защита от затопления, подтопления, вертикальная планировка, поверхностный водоотвод, берегоукрепление. При последующем выполнении документации по планировке территории будет определено точное расположение планируемых объектов и их характеристики. Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону предусмотрена обязательная разработка документации по планировке территории. При разработке обязательным требованием является соответствие правилам землепользования и застройки города Ростова-на-

		Дону в части градостроительных регламентов и предельных параметров, а также проведение публичных слушаний (общественных обсуждений), в которых могут участвовать все заинтересованные лица.
Хитева Е.О., Командина Т.А., Коноваленко О.В., Чеботарев Д.В., Неляпина Н.Е., Бережная В.Н.	1. Дополнить статью 36 действующих Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону пунктом 2.1 в следующей редакции: «2.1. На основе сочетания предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ выделены следующие подзоны: 2.1.1. Границы подзоны "А" (ОЖ/3/5/А) совпадают с границами территориальной зоны ОЖ/3/5. 2.1.2. Границы подзоны "Б" совпадают со всеми остальными границами территориальных зон, кроме территориальной зоны ОЖ/3/5.» 2. Пункт 3 статьи 36 действующих Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону дополнить пунктами 3.1 и 3.2 согласно редакции, представленной в соответствующем предложении.	Нецелесообразно. Не представляется возможным внести предлагаемые изменения, поскольку в обращении выявлено противоречие: заявитель предлагает установить подзону «А», совпадающую с границами территориальной зоны ОЖ/3/5, а подзону «Б» установить для всех остальных территориальных зон. Вместе с тем, одновременно заявитель заявляет о необходимости включения в границы подзоны «Б» участка ОЖ/3/5 и установлением максимальной этажности 6 этажей, в то время как в представленных (предлагаемых) предельных параметрах для подзоны «А» установлена максимальная этажность 9 этажей, а для подзоны «Б» - 25 этажей.
	3. В приложении 1.3 к действующим Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону исключить территориальную зону Р-4 и перевести территориальные зоны Р-2/3/13 и Р-4/3/1 в территориальную зону Р-1 для соблюдения режима пропуска паводковых вод в зоне затопления и подтопления.	Нецелесообразно, поскольку рассматриваемая территория имеет высокую сложность освоения ввиду близкого расположения уровней речных и грунтовых вод, находится в зоне подтопления, проектом планируется инженерная подготовка проектируемой территории: защита от затопления, подтопления, вертикальная планировка, поверхностный водоотвод, берегоукрепление. При последующем выполнении документации по планировке территории будет определено точное расположение

		планируемых объектов и их характеристики.
	4. Считаю необходимым отказаться от исключения из действующих Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону зон регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.	Целесообразно учесть.

От иных участников общественных обсуждений:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Ростовская областная общественная организация «Союз архитекторов России»	Упразднение зон регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города и зоны композиционного регулирования речного фасада, что, на наш взгляд, приведёт к существенному ухудшению качества городской среды, существенному ухудшению силуэта застройки города, затенению и загромождению улиц. Предлагаем следующий алгоритм действий: 1) Проранжировать магистральные улицы, для которых установлены зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей по ширине (большинство ростовских магистралей в исторической части не шире 40 метров, на периферии – не более 60 метров, для более широких магистралей «ступенчатость» уже не так актуальна) и выявить по итогам четыре группы по фактическому интервалу значений (для примера: менее 20 м; 20-30м; 30-40 м; 40-60 м) 2) Для каждой группы провести расчёт допустимых ограничений по высоте «ступеней» застройки согласно модели, приведённой в приложении 7 действующих Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, ранее прошедшей одобрение граждан и Думы, взяв за основу для расчёта максимальную ширину для каждой группы (соответственно, 20, 30, 40, 60 метров). 3) Изложить пункт 4.3 части 4 статьи 25 согласно редакции, представленной в соответствующем предложении. 4) Исключить из представленного проекта решения о внесении изменений	Целесообразно учесть.

	пункты, упраздняющие требования к зонам регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города и зоны композиционного регулирования речного фасада. Более детального расчёта заслуживает улица Береговая, т.к. здесь существенную роль играет рельеф, и формулировки, и значения должны быть иными.	
--	--	--

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

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.