ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по проекту планировки территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – пер. Семашко, и проекту межевания территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – границы существующих земельных участков

от 26.02.2021

На основании Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899, в соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 14.01.2021 № 4 «О проведении общественных обсуждений по проекту планировки территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – пер. Семашко, и проекту межевания территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – границы существующих земельных участков» проведены общественные обсуждения.

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

Общественные обсуждения назначены постановлением Председателя Ростовской-на-Дону городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 14.01.2021 № 4 «О проведении общественных обсуждений по проекту планировки территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – пер. Семашко, и проекту межевания территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – границы существующих земельных участков».

Оповещение о начале общественных обсуждений и постановление Председателя Ростовской-на-Дону городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 14.01.2021 № 4 опубликованы в газете «Ростов официальный» от 20.01.2021 № 2 (1367).

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, информационные материалы и оповещение о начале общественных обсуждений размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 28.01.2021.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 26.02.2021 № 2.

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:

Участники общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Рекомендации комиссии (результаты рассмотрения)
Степаненко Е.А. Степаненко П.Ю. Чикина Л.Г. Чикин А.Л. Слюсарская К.А. Широких Ю.М. Широких Т.П.	Против строительства высотного дома в границах защитной зоны объекта культурного наследия, строительство в которой запрещено. Также будет нарушена инсоляция домов 102, 104 по ул. М.Горького	В письме № 29.04.2020 № 20/1-2021 Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области сообщается, что земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0050515:64, 61:44:0050515:214, 61:44:0050515:215, 61:44:0050515:216, 61:44:0050515:14, 61:44:0050515:69, расположены вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры). При планировании работ на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0050515:66 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, 76а, а также органам местного самоуправления при выдаче разрешительной документации необходимо руководствоваться требованиями постановления Правительства Ростовской области от 19.12.2018 № 830, в соответствии с которым земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.П. Горева, нач XX в.», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, 74, литеры А, А1. В соответствии с п.3 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны культурного наследия, прошедших государственную историко-культурную экспертизу. Разработка указанных разделов проводится на стадии проектирования объекта. В целях обеспечения сохранности
Костромеева Н.И.	Категорически против строительства ЖК в том виде, в котором его предлагает застройщик. Наш дом по ул. Семашко имеет вековую историю. Он не выдержит строительства большого дома напротив (фасадом на ул. Семашко 59-61) и такой же громадины с другой стороны. В нашем доме уже стоят «маяки», показывая изменения в просадке дома. Складывается впечатление об истреблении исторического центра Ростова.	
Борисов И.А.	Я против строительства высотного ЖК в границах защитной зоны моего дома, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) регионального значения. Начато строительство высотного ЖК напротив нас по Семашко 59-61, в результате наша историческая застройка окажется зажатой между двумя ЖК и об архитектурном восприятии объектов можно будет не вспоминать.	

		объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: Охранная зона, как правило, устанавливается в границах, позволяющих наиболее полно сохранить композиционное и архитектурно-художественное значение и восприятие объекта культурного наследия. Границы охранной зоны определяются на основании натурного обследования существующих планировочных элементов исследуемой территории и анализа визуального взаимодействия элементов исследуемой территории и объекта культурного наследия, для сохранения и улучшения существующих ценных видовых раскрытий. Установленные охранные зоны от объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.П. Горева, нач XX в.», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, 74, литеры А, А1, направлены на сохранение восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, и соответственно, проектируемая застройка, находящаяся вне вышеуказанных охранных зон, влияние на восприятие объекта культурного наследия не оказывает.
Левин С.О. Культейко В. В. Логвиненко Т.В. Серикова Н.В. Серикова И.А. Крылова Н.О. Журавлева Г.М. Калмыкова О.Ю. Красий А.В. Степина Л.И. Степин В.М. Алексашина А.М.	Против строительства высотного многоквартирного жилого дома в границах защитной зоны объекта культурного наследия, строительство в которой запрещено. Строительство МКД приведет к нарушению инсоляции дома 102, 104 по ул. Максима Горького, так как солнечный свет будет перекрываться новым домом. В связи с возникновением нового дома в непосредственной близости от других домов требования к освящению квартир этих домов, предусмотренные строительными правилами 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», не	Разработка документации по планировке территории производилась в соответствии и на основании сводов правил СП 42.13330.2016, СП 52.13330.2016, СП 22.13330.2016, являющихся действующими согласно Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 N 985. ООО «ПТМ Герасимовой Е. Д.» были выполнены проверочные расчеты инсоляции существующей застройки по ул. М. Горького, 101, 104, 102, в программе «Ситис Солярис». Проверочными расчетами установлено, что проектируемая застройка не оказывает влияние на инсоляцию существующей многоквартирной жилой застройки по ул. М. Горького, 101, 104, 102. Кроме того, были проведены и

	будут соблюдены, а нехватка солнечного света негативно отразится на здоровье жильцов. Проектировка нового дома должна учитывать расположение соседних домов, чтобы его строительство не привело к ухудшению положения жителей.	проверочные расчеты КЕО (коэффициента естественного освещения). Согласно вышеуказанным расчетам проектируемая застройка не оказывает влияние на освещенность существующей многоквартирной жилой застройки.
	Земельный участок расположен в границе третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны археологического культурного слоя, в границах защитной зоны объекта культурного наследия, строительство в которой запрещено.	Согласно Карте зон с особыми условиями использования территории, выделенных по условиям охраны окружающей среды Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону территория проекта планировки территории не попадает в границы зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, при этом согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения разрешено строительство зданий и сооружений. Согласно Карте зон с особыми условиями использования территории, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия из Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону территория проекта планировки расположена в зоне возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного, в том числе археологического наследия. Согласно сведениям Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области, часть территории предполагаемого строительства находится на территории выявленного объекта археологического наследия – Кладбище «Крепостное». В соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ был разработан «План проведения спасательных археологических полевых работ на территории выявленного объекта археологического наследия «Кладбище «Крепостное», который прошел и получил положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 06.03.2020, представленное в виде акта

		государственной историко-культурной экспертизы. Письмом № 29.04.2020 № 20/1-2021 Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области согласовал указанный План.
	При строительстве МКД будут затронуты характеристики надежности и безопасности домов 102, 104 по ул. М. Горького, ул. Пушкинская, 101, ул. Семашко, 74, создадут угрозу разрушения и, возможно, причинение вреда жизни и здоровью граждан.	Мероприятия, препятствующие разрушению окружающей застройки, разрабатываются на стадии проектирования.
	Строительство многоэтажного дома создаст транспортный коллапс на и так перегруженной улице Максима Горького и других прилегающих улицах.	В рамках разработки документации по планировке территории выполнен расчет уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, в соответствии со ст.27 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону и ст.13 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону». Расчетами установлено, что необходимое количество машиномест для обеспечения проектируемой застройки составляет – 104 м/м, в проекте предусмотрен подземный гараж вместимостью 102 м/м, а также открытая парковка на территории проектирования, вместимостью – 15 м/м, соответственно, проектом предусмотрено, более чем 100% обеспечение проектируемого объекта расчетным количеством машиномест.
	Создастся дополнительная нагрузка на уже перегруженные в центре города и изношенные системы энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения.	В рамках проекта планировки территории выполнены расчеты нагрузок необходимого инженерного обеспечения территории проектируемой застройки. Детальные схемы прокладки инженерных сетей, а также другие технические решения по прокладке сетей будут разрабатываться на последующих стадиях проектирования. В документации по планировке территории представлены технические условия на подключение к инженерным сетям, а также рекомендации и информационные письма ресурсоснабжающих организаций. В рамках разработки проекта планировки и межевания территории, в целях обеспечения проектируемых

		объектов капитального строительства инженерной инфраструктурой, была запрошена информация о возможности и рекомендациях инженерного обеспечения территории в сетевых (ресурсоснабжающих) организациях города, на что были получены ответы ПАО «Газпром газораспределение Ростова-на-Дону» от 17.06.2020 № 27-27/756-13, АО «Донэнерго» от 06.07.2020 № 09.20/2761, ООО «Ростовские тепловые сети» от 29.06.2020 № 02.3-1584, ТУ АО «Ростовводоканал» от 13.03.2020 № 654, ТУ ПАО «Ростелеком» от 13.03.2020 № 08/0320-948.
	С учетом всех негативных последствий, которые неизбежно вызовет строительство дома ООО «ГПЗ Строй» (перекрытие солнечного света соседним домам, нехватка парковочных мест, нехватка зеленых насаждений, перегрузка улицы транспортом и т.д.) просим Вас защитить наш квартал и не выдавать разрешение на строительство многоквартирного дома по адресу: Пушкинская, 97 (ул. М. Горького, 100а).	В рамках разработки документации по планировке территории выполнен расчет нормативного озеленения территории, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, СП 42.13330.2016 и Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону». Площадь озеленения жилой зоны территории проекта планировки, по расчету, должна составлять не менее 7014 кв.м. Фактическая площадь озеленения (с учетом проектируемого озеленения) – 7097,0 кв.м, что более расчетного нормативного. Соблюдение нормативных требований в части достаточности озеленения территории подтверждено письмом Комитета по охране окружающей среды от 11.12.2020 №59.21/4590.
Пенькова И.М.	Против строительства комплекса многоэтажных жилых домов, занявших территорию от ул. М.Горького до ул.Пушкинской, единственного в ближайших кварталах зеленого участка, где обитают много видов птиц. На ул. М.Горького не осталось деревьев, также как и на ул.Семашко. Урбанизация уничтожает последние островки природы в Южной столице. Обещаемое озеленение вокруг ЖК - это просто смех.	
Кудинов Г.В.	Обращаюсь с предложением провести градостроительную и санитарную экспертизу целесообразности строительства многоквартирного дома по ул.Горького 100а. Необходимо учесть сегодняшние проблемы - плотность застройки, перегруженность социальных объектов, проблемы с экологией.	Нецелесообразно. Документация по планировке территории разработана на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 03.06.2020 № 534 и задания на подготовку документации по планировке территории от 25.06.2020 № 30, и в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами. Технические решения,

	Инсоляцией и аэрацией, круглосуточный трафик, превышение по шуму, состояние ливневок и канализации особенно на ул.Пушкинской. Уверен, что специалисты знают об этих и других проблемах. И тем более удивительно (и насколько законно), что в разгар пандемии, когда вопросы социального дистанционирования, удаленной работы и учебы, эпидемиологическая обстановка – это вопросы здоровья и зачастую жизни. Предполагается строительство еще одного крупного жилого объекта. Считаю это недопустимым и прошу уважаемых членов комиссии внимательно отнестись к мнению жителей близлежащих домов и реальным проблемам центра города.	принятые в проектной документации, соответствуют требованиям градостроительных нормативов и технических регламентов, действующих на территории Российской Федерации.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства и 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 утвердить проект планировки территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – пер. Семашко, и проект межевания территории в границах: ул. Максима Горького – пер. Газетный – ул. Пушкинская – границы существующих земельных участков.