ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по пр-кту Шолохова, от № 191 до № 211/1

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 № 3 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по пр-кту Шолохова, от № 191 до № 211/1» 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 № 3 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по пр-кту Шолохова, от № 191 до № 211/1».

Оповещение о начале общественных обсуждений и постановление Председателя Ростовской-на-Дону городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 14.01.2021 № 3 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 № 3.

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)
Мусин В.М. Ложкин И.Г. Кызин Ю.В Миненко Е.А.	Изменить количество надземных этажей в проектируемых многоквартирных жилых домах с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом (№79 и №80	На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 23.09.2019 № 850 ООО «Ростовский кемпинг» подготовлена документация по планировке территории (проект

Миненко А.П. Герман М.А. Герман А.И. Герман М.А. Герман Э.Р. Бронникова И.Г. Бронников А.В. ЖилинаА.С. Орлова Ж.А. Титова О.Н. Маевская И.М. Камалян А.С. Камалян Н.А. Шкурапатов К.А. Жданова И.В. Хоритонов С.В. Лесная Л.В. Елизарова Л.Б. Елизаров С.И. Сосова С.В. Ищенко А.Б. Полякова Т.В. Протасова Н.Н. ПриходькоН.Н. Приходько Ю.В. Свиридов В.С. Шульга Е.С. Винный О.И. Лебедь Е.С. Минькова И.В. Ковалев В.А. Миньков А.А. Сурская Н.Н. Кольчик А.В. Кольчик Е.Н.	по проекту планировки территории) с 30 до 10 и с 30 до 10 этажей соответственно! Так как в проектируемой конфигурации данное здание нарушит инсоляцию жилых помещений в соседнем доме по адресу пр-кт Шолохова, д.211/1, дом 3, тем самым, делая их непригодными для проживания и нанося, таким образом, ущерб правам и законным интересам собственникам данных помещений.	планировки территории и проект межевания территории) по пр-кту Шолохова, от № 191 до № 211/1. Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, территория размещения проектируемой застройки расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3, подзоне «Б»), градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)» (Р.2.05.00). Предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для указанного вида разрешенного использования (Р.2.05.00) установлено максимальное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений - 30. 13.11.2020 Департаментом выдано заключение №26 о соответствии документации требованиям задания от 31.10.2019 №49 и Градостроительного кодекса РФ. Расчет инсоляции существующей и проектируемой застройки представлен в составе исходно-разрешительной документации и подтверждает, что проектируемая застройка не оказывает влияния на нормативную продолжительность инсоляции существующей застройки. Кроме этого, проектируемая застройка (30-ти этажный многоквартирный дом) расположена в северной части территории проекта планировки территории, и не может оказывать влияния на инсоляцию жилых помещений, ориентированных на север.
Ложкин И.Г. Орлова Ж.А. (подписали 70 человек)	Очевидно и не требует особых доказательств, что норматив по плотности застройки при условии возведения данного многоэтажного дома будет многократно превышен.	Для проектируемой и строящейся застройки жилобеспеченность принята в соответствии с требованиями статьи 2 и статьи 22 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459 и составляет 40 $м^2$/чел., что соответствует по уровню комфорта жилых домов и квартир бизнес-классу. В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории представлены расчеты показателей плотности населения, плотности жилого фонда, коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки и средней этажности и соответствующие выводы. Результативные значения вышеупомянутых показателей соответствуют требованиям Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденных решением Ростовской-на-Дону

		городской Думы от 25.12.2017 № 459 (далее – НГП) и требованиям СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
	Уплотнительная застройка увеличит нагрузку на существующую сеть инженерных коммуникаций, что приведет к авариям и перебоям водо- и электроснабжения.	В рамках проекта планировки территории выполнены расчеты нагрузок необходимого инженерного обеспечения территории проектируемой застройки. Заказчиком получены письма от служб инженерного обеспечения города о наличии возможности подключения к городским сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения.
	Уплотнение негативно скажется на конструкциях соседних домов, поскольку, возникнут различные трещины и дефекты, прогибы бетонных плит балконов, просадка фундамента, в результате чего наше жилье может подешеветь.	Проект планировки и межевания территории не предусматривает разработку мероприятий по исключению влияния на окружающую застройку. Мероприятия, препятствующие разрушению окружающей застройки, разрабатываются на стадии проектирования. При этом на стадии проектирования объектов, в обязательном порядке, для исключения негативного влияния на существующую застройку, учитываются характеристики конструкций, в том числе, фундаментов существующей застройки.
	Застройщик с трудом справляется с возведением 13 этажей, сдавая дом №4 в неготовом состоянии. Остается только догадываться, что будет с планируемым домом этажностью в три раза выше заявленной.	«Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1 (I этап строительства)» (ЖК «Манхэттен О2»), соответствуют строительным нормам и правилам, а также СанПиН и ГОСТ, что подтверждается следующими документами: - Заключением о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объект капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов от 23.12.2020г., выданного Региональная служба государственного строительного контроля Ростовской области; - Разрешением на ввод в эксплуатацию № 61-310-916209-2020 от 24.12.2020г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Более того, в соответствии с пунктами Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации": Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением

		технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Таким образом, застройщик выполнил строительно-монтажные работы по возведению указанного жилого дома, соответствующего требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ несет свои обязательства по данному объекту долевого строительства.
Мусин В.М. Ложкин И.Г. Миненко Е.А. Миненко А.П. Герман М.А. Герман А.И. Герман М.А. Герман Э.Р. Бронникова И.Г. Бронников А.В.	- необходимо привести эти дома в соответствие средней этажности сложившейся застройки микрорайона, так как запланированная высота объекта №80 в три раза превышает среднюю этажность сложившейся застройки микрорайона, что нарушает композиционное и визуальное восприятие общественного пространства и природно-ландшафтного каркаса.	К природно-ландшафтному каркасу, прежде всего относится система городских парков, лесопарков, бульваров, других озелененных территорий большой площади. Проектируемая застройка расположена вне пределов территории городских лесов, соответственно, не оказывает влияния на городские леса, площадь их территории не уменьшает, композиционную структуру природно-ландшафтного каркаса города не нарушает.
	- возведение таких больших домов даст большую нагрузку на коммуникационные сети, которые изначально рассчитывались на дома малоэтажного комплекса, что в свою очередь может привести к авариям и низкому качеству потребляемых нами коммунальных услуг.	В рамках разработки документации по планировке территории выполнены расчеты нагрузок необходимого инженерного обеспечения проектируемой застройки. Представлены письма, рекомендации, технические условия от служб инженерного обеспечения города о наличии возможности подключения к соответствующим инженерным сетям, а также положительные заключения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий.
	- прилегающая инфраструктура района (1 школа и 1 детский сад) не справятся с таким увеличением жильцов.	Сведения о фактической вместимости (плановых мощностях) существующих дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, принятые в расчетах показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в документации по планировке территории, указаны на основании информации, полученной от МКУ «Отдел образования Первомайского района города Ростова-на-Дону». В радиусе нормативной доступности расположены МБДОУ «Детский сад №104», вместимостью 355 мест, и МБОУ «Школа №54», МБОУ «Школа №113», МБОУ «Школа №23», МБОУ «Школа №44», МБОУ «Гимназия №19», общей вместимостью 2583 места. Согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», нормативный радиус территориальной
Орлов С.А. Соколова Л.И. Шульга Е.С. Жилин В.Г.	отсутствуют резервы для размещения требуемой мощности детских садов в пределах установленного нормативами градостроительного проектирования города предельного радиуса пешеходной доступности (статья 4, 300 м), что подтверждается информацией, размещенной на официальном сайте детского сада (в т.ч. муниципальным заданием); -в проекте планировки (сшив 011-19-ПП, лист 37 и в других местах) приведена неверная информация о вместимости существующих детских садов, что приводит к принятию неверных проектных решений; -отсутствуют резервы для размещения требуемой мощности общеобразовательных	

	организаций в пределах установленного нормативами градостроительного проектирования Ростова-на-Дону предельного радиуса пешеходной доступности (статья 4, 500 метров), что подтверждается информацией, размещенной на официальном сайте общеобразовательной организации, к которой прикреплена вся застройка по северной стороне проспекта Шолохова начиная с дома 191 (в т.ч. муниципальным заданием); -отсутствуют резервы для размещения требуемой мощности поликлиник в пределах установленного нормативами градостроительного проектирования предельного радиуса пешеходной доступности, что подтверждается письмом Управления здравоохранения от 12.08.2020 №5939/3002 с информацией о том, что дополнительная нагрузка на лечебные учреждения может быть обеспечена при выделении дополнительных площадей под поликлинику, чего не сделано в проекте;	доступности для детских садов составляет 300 метров, а для общеобразовательных учреждений – 500 метров либо 15 минут транспортной доступности. Соответственно, МБДОУ «Детский сад №104» находится в границах проекта планировки, в радиусе 300 метров, от проектируемой застройки; МБОУ «Школа №54», МБОУ «Школа №113», МБОУ «Школа №23», МБОУ «Школа №44», МБОУ «Гимназия №19» находятся в радиусе транспортной доступности 15 минут. Согласно письма Управления здравоохранения города Ростова-на-Дону МБУЗ «Городская поликлиника №1» не возражает прикрепить и обслуживать дополнительное взрослое население при планируемом строительстве жилого комплекса, при выделении дополнительных площадей для обслуживания пациентов и дополнительных штатных единиц. Имеется дефицит площадей для обслуживания взрослого населения, при этом, нормативными требования не запрещено, для медицинского обслуживания населения использовать мощности частных медицинских организаций, в том числе поликлиник. Заказчиком получено письмо от Центра интенсивного восстановления здоровья «Скэнар+» и медико-санитарной части ФГУП «Госкорпорация по ОрВД», находящихся в радиусе нормативной территориальной доступности (1000 метров) о возможности обслуживания населения проектируемой застройки. Вышеуказанные организации обладают необходимыми мощностями для обслуживания населения застройки в объеме необходимой амбулаторно-поликлинической медицинской Обеспеченность существующей и проектируемой застройки объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктур подтверждена соответствующими расчетами и выводами в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории.
Ложкин И.Г.	Уплотнительная застройка ухудшит условия проживания и без того перенаселенном районе, что повлечет ухудшение ситуации с обеспеченностью района социальной инфраструктурой, к перегрузке в детских садах и школах.	
Зайцев А.А.	Принятие проекта планировки в данном виде незаконно, так как проектируемое жилье не обеспечено необходимыми социальными объектами. Для полной обеспеченности необходимо строительство детского сада, общеобразовательной школы, а также выделения дополнительных площадей для учреждения здравоохранения, а именно: - в проектной документации в разделе 2.5.5 указано, что на территории проектирования расположен детский сад №104 по адресам Шолохова 199/2 и 201/1. Первый вместимостью 140 мест, второй – 215, всего 355. Все это, несмотря на разные почтовые адреса, один д/с №104. На официальном сайте МБДОУ104.рф указано, что на данный момент там воспитывается уже 210 человек. В плане финансово-хозяйственной деятельности на 2021 год указано число – 237 воспитанников как план на 2021 год. В документации указаны неверные сведения о фактической вместимости существующих детских садов и дополнительные 34 места (см.лист 37 ПП-2) для проектируемого населения, таким образом, обеспечить невозможно. -в проектной документации на листе 37 обосновывается необходимость обустройства дополнительных 76 мест в школах, основываясь на местных нормативах градостроительного проектирования. Прежде	

	всего, в нарушение тех же самых нормативов в проектной документации указан нормативный радиус в 15 минут транспортной доступности, в то время как в нормативах (таблица 4) указан радиус пешеходной доступности – 500 м. Таким образом, в документации неверно приведены положения нормативных актов. В 15-минутную транспортную доступность попадают 5 школ, в т.ч. школа №113, расположенная на улице Туполева. Детей из ЖК «Манхеттен» гарантировано возьмут только в ту школу, куда они прикреплены. Прикрепление детей по школам определено Постановлением Администрации Ростова-на-Дону от 22.02.2017 №136. В соответствии с этим постановлением вся нечетная сторона проспекта Шолохова, начиная с дома 191, закреплена за школой №54, расположенной в пос. Фрунзе, которая, по мнению проектировщика, рассчитана на 413 мест (проектная вместимость исходя из обучения в 1 смену). На сайте школы указано, что уже сейчас там обучается 732 ученика (при 413 местах по проекту). При этом школа расположена на расстоянии 0.8-1.5 км от микрорайона (соответственно, ближняя и дальняя граница застройки), т.е. на расстоянии, превышающем нормативное.	
	В проекте указан дефицит парковочных мест в 210 мест застройщик планирует устранить, арендовав два земельных участка. Первый на 70 мест расположен на Шолохова, 272 а (т.е. около старого аэровокзала – в радиусе 800 м), но второй на 140 мест расположен на ул. 2-ая Краснодарская, т.е. на Западном, а именно в промзоне бывшего завода ГПЗ-10 (19 км). Договора оформлены по всем правилам, зарегистрированы у нотариуса, но сумма платежей по договору составляет 0 (ноль) рублей, срок действия не определен, что лишний раз доказывает, что в реальности пользоваться этой стоянкой никто не собирается. Это необходимо только для того, чтобы сейчас снять острый вопрос по парковке, а потом (после того, как ППТ будет утвержден) забыть про него навсегда (в том числе, возможно, не строить будущий паркинг).	Согласно представленным проектным решениям, въезд на территорию проектируемой застройки предусмотрен со стороны пр-кта Шолохова. Проектируемые, а также существующие внутриквартальные проезды, шириной не менее 6 метров, соответствуют требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (ред. от 25.02.2020). Для обеспечения проектируемой и существующей застройки необходимым количеством машино-мест для постоянного и временного хранения автотранспорта проектными решениями предусматривается ряд мероприятий, в том числе: – образование земельного участка площадью 0,4532 га в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации с целью размещения отдельно стоящего гаража на 336 машино-мест; – устройство подземных гаражей в проектируемых жилых домах общей вместимостью 148 машино-мест.
Орлов С.А. Соколова Л.И. Шульга Е.С. Жилин В.Г.	Имеющийся дефицит парковочных мест в 210 мест застройщик планирует устранить, арендовав два земельных участка по ул. Шолохова (70 мест) и по ул. 2-ой Краснодарской (140 мест), при этом второй участок находится вне пределов нормативной доступности (800 метров) на расстоянии 19 км (!) от жилых домов.	
Ложкин И.Г.	Существенно увеличится нагрузка на транспортную инфраструктуру, при том, что проезд в ЖК и парковка уже затруднены, а острейшая нехватка парковочных мест станет стимулом для превращения	

	прекрасной зеленой рощи в автостоянку, что уже противоречит рекламной кампании и девизу ЖК Манхеттен на проживание людей в зеленой зоне тишины и комфорта рядом с природой. У жильцов, проживающих на территории ЖК Манхеттен, уже возникли проблемы с парковкой автотранспорта на территории ЖК, при въезде и выезде в комплекс и на прилегающую территорию.	
Мусин В.М. Ложкин И.Г. Миненко Е.А. Миненко А.П. Герман М.А. Герман А.И. Герман М.А. Герман Э.Р. Бронникова И.Г. Бронников А.В.	ЖК «Манхэттен» не располагает необходимыми подъездными путями. Учитывая, такое количество квартир и цен на парковку, жильцы будут вынуждены оставлять свои авто на проспекте Шолохова - единственной дороге в/из центра города на федеральную трассу и аэропорт, что будет создавать серьезные аварийные ситуации. На данный момент есть один въезд со стороны пр-кта Шолохова, который уже после сдачи 4го дома не справляется с нагрузкой. Уже сейчас не всегда машины могут разъехаться, приходится сдавать назад аж до пр-кта Шолохова, чтобы пропустить выезжающую из комплекса машину, так как из-за нехватки парковочных мест одна полоса всегда занята припаркованными авто. При этом, въезд официально нигде до сих пор не зарегистрирован, у него отсутствуют тротуарные дорожки, что уже создает опасность пешеходам. Другого подхода и заезда к ЖК «Манхэттен» нет. ЖК уже требуется двойной въезд для тех кто заезжает просто во двор, и тех, кто едет на подземную парковку. Сейчас на узкой проезжей части, перед первым домом, в районе шлагбаума образуется затор. Необходимо с места гостевой парковки (где сейчас расположен отдел продаж застройщика) сделать отдельный въезд для тех, кто едет на подземную парковку. Просим перепроверить расчёты застройщика по поводу количества дополнительных парковочных мест, которые он собирается построить на въезде в комплекс. Даже этого количества, что они сейчас указывают недостаточно для постройки комплекса в 10 этажей, как планировалось изначально, не говоря уже о последнем здании в 30 этажей. В письме Управления здравоохранения от 12.08.2020 №59-39/3002 указано, что увеличение нагрузки на ближайшую поликлинику должно составить 1030 чел. При этом в имеющейся поликлинике нагрузка уже превышена на 31%. Медики не возражают против дополнительной нагрузки при выделении дополнительных площадей под поликлинику. Но в проекте нет никакого решения о создании дополнительных площадей – встроенных в жилые дома например. Хочется отметить, что несмотря	

	на согласие Управления образования и Управления здравоохранения обеспечить потенциальных жильцов образовательными и медицинскими услугами, отрицать необходимость строительства новой инфраструктуры бессмысленно, а брать за основу расчетные показатели – бесполезно и опасно для городской инфраструктуры и комфортного проживания горожан.	
	- Также нас волнует экологическое состояние рощи, которая уже сейчас не блещет чистотой. И скорее всего будет ещё больше завалена мусором. Как следствие могут возрасти случаи пожаров. Воздействие возросшего количества выбросов выхлопных газов также может сказаться на прилегающей флоре и фауне. Кроме того, в соответствии с ч.1 ст.2 ГрК РФ, изданные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативные правовые акты основываются на принципе обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории. Согласно ч.3 ст.1 ГрК РФ устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.	Площадь озеленения двух проектируемых домов (объекты № 78 и № 79) составляет - 2773 кв. м или 32 % от площади застройки. При расчетной численности населения проектируемых объектов 713 человек, обеспеченность зелеными насаждениями составляет 3,89 кв. метров на человека. Проектом предусмотрено озеленение отдельно стоящего гаража (объект № 80) путем создания «надземного сада» площадью 850 кв. метров, размещаемого на эксплуатируемой кровле, в соответствии с требованиями пункта 5.1.56 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*». С учетом внесенных изменений площадь озеленения в границах проекта планировки (с учетом территорий общего пользования) увеличена до 20600 кв.м или 26%. При расчетном количестве населения 2749 человек показатель обеспеченности населения зелеными насаждениями составил 7,5 кв. метров на человека. Таким образом, показатель обеспеченности зелеными насаждениями жителей в границах проекта планировки соответствует требованиям пункта 9.8 «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (нормируемый показатель 6 кв. м на человека). В связи с подготовкой участка строительства 2 этапа жилой застройки ЖК «Манхеттен О2» (в том числе сносом зеленых насаждений по проекту) постановлениями Администрации города Ростова-на-Дону от 23.06.2020 № 606и от 29.06.2020 № 629 на ООО «Ростовский кемпинг» возложена обязанность по компенсационному озеленению на территории жилого комплекса с посадкой 18 кленов, 21 черемухи и 17 можжевельников вертикальных.
Зайцев А.А.	Принятие проекта планировки на строительство многоэтажных жилых домов вблизи старого аэропорта недопустимо и вредно по экономическим и политическим причинам. Принятие данного решения будет саботажем решения губернатора о комплексной застройке старого аэропорта домами не выше 12 этажей. При наличии рядом со старым аэропортом новых высоток инвесторам будет невыгодно строить 12-этажные дома на территории аэропорта, а это повлечет лишние расходы городского и областного бюджета на создание	Основываясь на документах территориального планирования и градостроительного зонирования: Генеральный план города Ростова-на-Дону и Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, проектом обеспечивается устойчивое социально-экономическое развитие территории в границах разрабатываемого проекта планировки и межевания. Данная застройка не относится и не входит в состав территории «Старого аэропорта». Размещение проектируемой застройки, влияния, в том числе на экономическое развитие и инвестиционную привлекательность территории

	дополнительных условий жителям старого аэропорта и инвесторам. Строительство образцового района с домами не выше 12 этажей на территории старого аэропорта – важная задача, но для ее решения необходимо вводить ограничения на строительство по всему городу особенно вокруг старого аэропорта. Основываясь на предыдущих выводах, предлагаю взамен строительства еще двух многоэтажных жилых домов предложить застройщику построить гостиницу, магазин, офисное здание или другие объекты, которые будут востребованы сейчас и в будущем. В принятии проекта планировки под многоэтажную застройку предлагаю отказать, а застройщику подумать не только о потенциальных покупателях, но и о жителях, которые уже приобрели у него жилье.	«Старого аэропорта», не оказывает, ввиду своего территориального местонахождения.
Мусин В.М. Ложкин И.Г. Кызин Ю.В Миненко Е.А. Миненко А.П. Герман М.А. Герман А.И. Герман М.А. Герман Э.Р. Бронникова И.Г. Бронников А.В.	Поскольку возведение 30-ти этажного здания не способствует обеспечению вышеописанных принципов градостроительного законодательства, просим проект планировки территории и проект межевания территории по проекту Шолохова, от № 191 до № 211/1 отклонить и направить на доработку для устранения вышеописанного недостатка.	К документам градостроительного зонирования относятся Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. Согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону территория размещения проектируемой застройки расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/6/32, подзоне Б. Согласно градостроительному регламенту зоны Ж-3/6/32 максимальное количество надземных этажей для вида разрешенного использования Р.2.05.00 – 30 этажей. Соответственно, проектируемая застройка не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования города Ростова-на-Дону.
Васильковская Л.Д. Мусин В.М.	1)Согласно ст. 25 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону «Для земельных участков с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими порядковым номерам Р.2.04.00, Р.2.05.00 и Р.4.27.00 (где более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»), находящихся в границах всех территориальных зон, кроме территориальных зон Ц-1 и Ц-2, максимальное значение КИТ = 3,0» Коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади надземных частей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно), кроме надземных частей зданий, строений, сооружений, предназначенных для постоянного хранения легковых автомобилей, не выше уровня второго этажа к площади земельного участка Для проектируемой застройки коэффициент	Согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону ст. 25 п. 7.1. «Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков, на которые не распространяется действие утвержденной документации по планировки территории», соответственно для проектируемой застройки КИТ установлен быть не может, предельные значения КИТ к территории проекта планировки территории не могут быть применены. Согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» ст.2 структура жилищного фонда рассчитывается, в том числе, исходя из нормы площади квартиры в расчете на одного человека. По СП 54.13330.2016 приложения А Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров). Таким образом, расчетное количество населения в проекте планировки территории рассчитано от

	использования территории (КИТ) составит: -для МКД №79 по ППТ: 22773.73 кв.м./5246,0 кв.м.=4.3 что превышает нормативный показатель согласно п.7.3. ст.25 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону -для МКД №80 по ППТ: 22838 кв.м./3406 кв.м.=6.7 что превышает нормативный показатель согласно п.7.3. ст.25 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону 2) При жилобеспеченности 40 кв.м/чел. количество жителей МКД будет составлять: -для МКД №79 по ППТ: 22773.73 кв.м./40 кв.м.=569 чел. -для МКД №80 по ППТ: 22838 кв.м./40 кв.м.=571 чел. Таким образом, в проекте планировки территории данный показатель приведен некорректно. 3)Согласно «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» табл.3 плотность населения территории микрорайона (квартала) при жилобеспеченности 40 кв.м/чел должна составлять 198 кв.м./чел. Однако уплотнение существующей застройки и увеличение этажности проектируемых многоквартирных жилых домов значительно изменить показатель плотности населения, что повлечет за собой изменение класса уже построенных жилых домов ЖК «Манхеттен». Таким образом, нарушаются права собственников квартир существующей застройки. 4) В проекте планировки территории не представлен расчет инсоляции существующей застройки на территории ЖК «Манхеттен».	площади квартир, а не от общей площади проектируемых объектов. Площадь квартир для МКД №79 по ППТ - 12707.55 кв.м. Площадь квартир для МКД №80 по ППТ - 15 855 кв.м. Следовательно, расчетное население, при жилобеспеченности 40 кв.м./чел составит: для МКД №79 по ППТ - 317 чел. для МКД №80 по ППТ - 396 чел. Данные расчеты представлены в Томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировке территории». Общая площадь многоквартирного жилого дома, согласно СП 54.13330.2016, определяют как сумму площадей всех этажей, то есть в общую площадь входят как жилые этажи, так и не жилые (общественная часть. подземные этажи). Из вышеуказанного следует, что численность населения рассчитана верно. В проекте планировки, для расчета численности населения существующей застройки и определения расчетных показателей по объектам социального и бытового обслуживания, озеленения, в том числе и плотности застройки, использовалась средняя жилобеспеченность, определенная на основании фактических статистических данных по городскому округу и показателей на расчетные периоды, определенных Генеральным планом города Ростова-на-Дону. Данный показатель составляет - 28.74 $м^2$/чел. Жилобеспеченность для проектируемой и строящейся, а также существующей застройки (поз.43-45) принята 40 $м^2$/чел. Расчет плотности населения проводился на основании требований и определений изложенных в Нормативах градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» ст.3. - плотность населения (чел/га) – отношение численности населения в РГР, микрорайоне (квартале) к расчетной площади расчетно-градостроительного района, микрорайона (квартала). Границы расчетной территории микрорайона (квартала) следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей. В расчетную территорию микрорайона (квартала) следует включать все площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, а также площадь помещений для хранения автомашин, расположенных в подземных и надземных этажах зданий и сооружений, и площадь открытых этажей и пространств (кровли, террасы), размещенных в пределах площади застройки объекта и используемых для размещения элементов благоустройства и озеленения. Согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» нормативные значения плотности в зависимости от жилобеспеченности

		определяются согласно ст.3 Плотность населения на территории микрорайона (квартала), чел/га, при показателях жилищной обеспеченности, $м^2$/чел. 20,0 $м^2$/чел | 30,0 $м^2$/чел | 40,0 $м^2$/чел 440 | 260 | 198 При средней жилобеспеченности 28.74 $м^2$/чел, средняя плотность будет равна 249 чел/га. Ввиду наличия застройки с разной жилобеспеченностью в границах территории проекта планировки территории, расчет плотности застройки проводился отдельно для существующей застройки, отдельно для проектируемой застройки, и для всей территории микрорайона в целом. Расчетная плотность населения микрорайона составляет 175 чел/га (при средней жилобеспеченности 28.74 кв.м./чел) что менее нормативной 260 чел/га (при жилобеспеченности 30 кв.м./чел). Соответственно, проектируемая застройка не ухудшает показатели плотности населения территории микрорайона, не превышает предельных нормативных значений. Заказчиком был выполнен проверочный расчет инсоляции существующей и проектируемой застройки, по итогам расчета, выявлено, что проектируемая застройка не оказывает влияния на нормативную продолжительность инсоляции существующей застройки. Кроме этого, проектируемая застройка (30-ти этажный многоквартирный дом) расположена в северной части территории проекта планировки территории, и не может оказывать влияния на инсоляцию жилых помещений, ориентированных на север.

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 документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по пр-кту Шолохова, от № 191 до № 211/1.