ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Левобережная – восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571 – южная граница существующих земельных участков – западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66

от 01.12.2021

Общественные обсуждения назначены постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 20.11.2021 № 64 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Левобережная – восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571 – южная граница существующих земельных участков – западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66».

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

Оповещение о начале общественных обсуждений и постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 20.11.2021 № 64 опубликованы в газете «Ростов официальный» от 27.10.2021 № 42 (1407).

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 09.11.2021.

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников, принявших участие в общественных обсуждениях – 25 человек.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 30.11.2021 № 32.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Участник публичных слушаний	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Воробьева О.А. Горохов В.В.	Хорошо было бы создать непрерывное прогулочное пространство, соединяющее стадион, парк и жилой район	Проектом предусмотрено создание непрерывной сети пешеходно-зеленого каркаса, объединяющие рассматриваемую территорию с окружающей природной средой.
Беляева Н.В.	Нужно обязательно обустроить зону отдыха и бульвары. Чтобы их на территории было достаточно	
Сефиханова В.А.	Предусмотрите зону для тихого отдыха	В рамках проектируемого бульвара будет выполнен ландшафтный проект, в границах которого будет выполнены места для тихого отдыха и наблюдения за природой.
Ермадова Р.М. Романова Т.В.	Обязательно должен быть подземный паркинг, в который можно спуститься на лифте	Проектом предусмотрено размещение в рамках каждого жилого комплекса, состоящего из 2-х домов, подземного паркинга, позволяющего обеспечить более 60% от требуемого количества машиномест. В каждый паркинг будет предусмотрен лифт, что повышает уровень комфортности проживания в ЖК.
Мазурок М.В.	В материалах, представленных в обоснование ППТ, содержатся недостоверные данные об отсутствии либо практическом отсутствии зеленых насаждений в границах рассматриваемого участка. Эти результаты инженерно-экологических изысканий не соответствуют действительности, так как фактически участок густо покрыт древесно-кустарниковой растительностью. Это известно любому жителю города Ростова-на-Дону, имеющему зрение. Кроме того, это доказывается любым спутниковым снимком как на момент проведения «экспертизы», так и на момент проведения публичных слушаний. Принимать решение по недостоверным документам, представленным на публичные слушания – недопустимо. Проводить инвентаризацию силами застройщика, заинтересованного лица, так, как это согласовал Комитет по охране окружающей среды – недопустимо! Необходимо провести инвентаризацию зеленых насаждений силами городского комитета по охране окружающей среды до момента начала проектирования планировки территории и только с учетом этих данных начинать проектирование, максимально сохранив древесную растительность. Требуется привести документацию об исходном состоянии участка в соответствие с фактическими обстоятельствами. С учетом изложенного, проект необходимо отправить на доработку. Строительство необходимо размещать там, где нет больших массивов деревьев. Эти деревья несут природоохранную и защитную функцию. Их исчезновение нанесет большой урон экологии. Застройщику стоит прислушаться к мнению профессионалов-	В рамках подготовки документации по планировке территории было получено письмо Комитета по охране окружающей среды, согласно которому проектируемый показатель обеспеченности зелеными насаждениями общегородских жилых районов с учетом площади озеленения парка составляет 16,8 кв.м. на одного жителя, что соответствует требованиям СП Градостроительство. На последующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть выполнение: - инвентаризации существующих зеленых насаждений для определения затрат при вынужденном уничтожении (или повреждении) зеленых насаждений; - разработки схемы компенсации озеленения с превышением на 30% от общего количества уничтоженных зеленых насаждений и согласования ее с комитетом по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону; - компенсационного озеленения взамен уничтоженных зеленых насаждений в натуральной или денежной форме по выбору в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 25.08.2021 № 657 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 30.08.2021 № 819». Согласно Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, в случае принятия проектных решений, влекущих за собой снос существующей древесной растительности, необходимо учесть наносимый ущерб и предусмотреть компенсационные высадки. При необходимости проведения строительных работ вблизи сохраняемых зеленых насаждений рекомендуется вести работы с помощью экскаватора на пневмоколесном ходу емкостью ковша не

	экологов, а не функционеров и «экспертов», которые не видят деревьев на участке. Обоснование моих возражений – спутниковый снимок земельного участка (находится в открытом доступе в сети Интернет), а также общеизвестные факты (если вы – Ростовчане).	более 0,25 м3 или вручную. В целях сохранения деревьев на прилегающих территориях к участку работ не допускается: – забивать в стволы деревьев гвозди, штыри для крепления знаков, ограждений, проводов; – привязывать к стволам или ветвям проволоку для различных целей; – закапывать или забивать столбы, колья, сваи в зоне активного развития деревьев; – складывать под кроной дерева материалы, конструкции, ставить строительные и транспортные машины. В зоне, радиусом 10 м от стволов деревьев запрещается: – сливать нефтепродукты; – складировать на земле химически активные вещества
Захарова Э. А.	Поликлиника должна быть не только для взрослых, но и для детей	В соответствии с заданием Управления здравоохранения города Ростова-на-Дону предусмотрено в рамках поликлиники обустройство кабинетов для размещения взрослой поликлиники на 120 мест и детской на 30 мест.
Морозова С.М.	В поликлинике обязательно нужны места для деток. Нужно беречь мамочек	
Стрюкова Т.А.	Детский сад обязательно должен быть с ясельными группами. Их не хватает в городе	При проведении работ по подготовке Задания на проектирование дошкольных образовательных учреждений, на последующих стадиях освоения территории, будет учтено и размещение ясельных групп
Павловская А.В.	Если детский сад будет с ясельными группами, проект нужно обязательно одобрить	
Зайцев А.А.	Считаю предлагаемый проект Застройщика нарушением генплана и Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ): 1.1. Участок под жилой район находится согласно генплану в зоне общественно-деловой застройки. Согласно ПЗЗ для района установлена зона ОЖ/3/5. Согласно прилагаемой документации в зоне ОЖ/3/5 площадь квартир будет 317800 кв.м. (7945 человек по 40 м. на каждого). Общая площадь общественно-деловой инфраструктуры не указана, но указана общая площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений 87700 кв.м. для ОЖ/3/5 вместе с соседней зоной Р-4/3/1, включая школу и детские сады. 87700 кв.м. составляет 22% от всей площади (317800+87700 не считая подземных парковок). 1.2. Согласно ПЗЗ ст. 36 Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ), часть 5.2 Строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны* составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального	1.1. В соответствии с п.5.2. статьи 21 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в действующей редакции, строительство объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны*, составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон)), включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства. 1.2. В соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», приложение А - площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал).

	строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства. 1.3. Очень грубые подсчеты для ОЖ/3/5 показывают что в зоне общественно-деловой застройки суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны составляет значительно меньше 40%, в нарушение ч. 5.2 ст. 36 ПЗЗ. Данный проект полностью нарушает генплан и ПЗЗ, так как требуется делать общественно-деловую инфраструктуру, а не жилье.	1.3. В томе 1 «Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории» в таблице III. «Характеристики объектов капитального строительства» ст.6 были отображены площади застройки (без учета подземной части) планируемых к строительству объектов капитального строительства. В соответствии с п.5.2. статьи 21 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны рассчитывается с учетом процентного соотношение площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещаемых в объектах капитального строительства иного назначения, по следующей формуле: ΣSзастр.о.н.расч.=Σ(S застр.и.н.×n)+Σ Sзастр.о.н., где: ΣS застр.о.н.расч. - расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны; S застр.и.н. - площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома, объекты коммунального обслуживания, объекты обслуживание автотранспорта); n - отношение площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в объекте капитального строительства иного назначения к общей площади помещений объекта капитального строительства иного назначения**; ΣS застр.о.н - суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны. При разработке документации по планировке территории в границах территориальной зоны или подзоны допускается уменьшать суммарную площадь застройки объектов общественного назначения до 20% от площади застройки всех объектов в границах территориальной зоны или подзоны при условии сохранения в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) не менее 40% суммарной площади застройки объектами общественного назначения от площади

		застройки всех объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон). При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка. * Площадь застройки существующих объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны и(или) в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), определяется по контуру объектов капитального строительства, отображаемых на топографических планах в масштабе 1:500, внесенных в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Ростова-на-Дону. ** Для малоэтажного и многоэтажного многоквартирного жилого дома n = 0...0,15, для среднеэтажного многоквартирного жилого дома n = 0...0,2. В рамках рассматриваемого элемента планировочной структуры в границах формируемого квартала жилой застройки суммарная площадь застройки составляет: ΣSзастр.о.н.расч.= (28650х0,06)+18500 = 20 219, где: 28 650 м2 - площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома); 0,06 - отношение площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в объекте капитального строительства иного назначения к общей площади помещений объекта капитального строительства иного назначения**, где: - 317 800 м2 общая площадь помещений жилого назначения; - 18 250 м2 площадь встроенно-пристроенных помещений в объекте жилого назначения; 18 500 м2 - суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах жилой зоны, в том числе: - 17 000 м2 площадь застройки объектами социального обеспечения (в площадь застройки включены теневые навесы); - 1 500 м2 площадь застройки объектами общественного назначения; 20 219 / (28 650+18 500) х 100% = 42,0 %, что составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах

		территориальной зоны.
Каплиенко Н.А.	Рядом с каждым домом обязательно должны быть подземные парковки, без них нельзя.	Проектом предусмотрено размещение в рамках каждого жилого комплекса, состоящего из 2-х домов подземного паркинга. На территории также предусмотрено размещение отдельно стоящего подземного паркинга. Проектом планировки предусмотрено 100% обеспечения парковками, количество которых приняты в соответствии с действующими нормативами, указанными в ПЗЗ. На территории предусмотрены подземные парковки и наземные парковки, на которых предусмотрено расположение стоянок для постоянного хранения автотранспорта, гостевые стоянки посетителей жилых зон и объектов обслуживания населения.
Ерошенков А.А. Рябкина В.В.	На территории микрорайона должны быть предусмотрены парковки	
Вернигора И.В. Бородулина М.С.	В условиях пандемии и проблемами с МРТ в городе, нужно чтобы в поликлинике обязательно они были. И поликлиника обязательно муниципальная.	Проектом предусмотрено выделение территории под поликлинику, которая располагается согласно задания департамента здравоохранения. На последующих стадиях при разработке проектной документации поликлиники будет определено точное количество помещений и список устанавливаемого оборудования.
Шадринцева Е.В.	Проектом должно быть предусмотрено и благоустройство парка	Проектом предусмотрено благоустройство парка. При этом в рамках квартала жилой застройки предусмотрено благоустройство бульвара, ландшафтный проект которого будет выполняться в рамках разработки проектной документации. Проект парковой зоны будет выполнен по отдельному договору в соответствии с действующими нормативными актами.
Васильева А.В.	Зона рекреации должна быть облагорожена	
Ступак Н.Ю.	На территории обязательно должна быть школа	Проектом предусмотрено строительство школы на 1100 мест, земельный участок для размещения которой выделяется в рамках проекта межевания территории.
Бордачев П.Н.	Парк обязательно должен быть соединен с территорией стадиона	Проектом предусмотрено создание непрерывной сети пешеходно-зеленого каркаса, объединяющие рассматриваемую территорию с окружающей природной средой.
Теряева В.А.	В каждом дворе должно быть место под благоустройство и площадки	Проектом предусмотрено внутридворовое благоустройство территорий жилых дворов. В проекте выполнен расчет площадок и указан процент их озеленения. На стадии проектной документации будет выполнено расположение на территории МАФ и переносных изделий.
Сибилева Е.А.	В городе мало объектов для занятий спортом. Нужно это учесть	Проектом предусмотрено в рамках каждого дворового пространства размещение открытых спортивных площадок, расчет которых представлен в рамках утверждаемой документации по планировке территории.
Лункина И.В.	Нужно предусматривать и объекты для занятий спортом	
Паньков А.С.	Сделайте зону для прогулок с колясками и наименьшим количеством ступенек и транспорта	Проектом предусмотрено создание непрерывной пешеходной связи на территории, в рамках которой будут разработаны специальные маршруты для людей с ограниченными возможностями

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения общественных обсуждений, рассмотрев замечания и предложения участников общественных обсуждений, аргументированные ответы разработчика, комиссия приняла решение о целесообразности рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Левобережная – восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571 – южная граница существующих земельных участков – западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66.

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».