ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхрева – ул. 30-я линия

от 07.02.2022

Общественные обсуждения назначены постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 23.12.2021 № 77 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхрева – ул. 30-я линия».

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 23.12.2021 № 77 опубликованы в газете «Ростов официальный» от 24.12.2021 № 51 (1416).

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 11.01.2022.

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников, принявших участие в общественных обсуждениях – 19 человек.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 07.02.2022 № 01.

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)
Аствацатуров Александр Владимирович	1. Слишком плотная застройка. В частном секторе такие высокие здания попросту	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного

	будут мешать.	решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (далее – Генеральный план города) территория размещения проектируемой застройки отнесена к жилой функциональной зоне. Согласно положениям Генерального плана города коэффициент застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более, для нового жилищного строительства) составляет 0,4; плотность застройки составляет 10500 кв.м/га и более. В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории представлены расчеты основных показателей территории застройки, согласно которым коэффициент застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 (планируемая застройка), на основании градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), составляет 0,38; плотность застройки (жилого фонда) составляет 12929 кв.м/га, что соответствует нормативным значениям. Коэффициент плотности планируемой застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 составляет 1,98, с учетом положений приложения Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Вместе с тем расчетные показатели существующей застройки, расположенной в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки Ж-1 составляют: коэффициент застройки – 0,44 (вместо нормативного – 0,2, согласно положениям приложения Б СП 42.13330.2016); коэффициент плотности застройки – 0,71 (вместо нормативного – 0,4).
	2. Пропускная способность дорог снизится из-за	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в

	увеличения автомобилей. К слову, сейчас в районе 9:00 утра на улицах Буйнакская, Тюхряева вечный затор.	границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	3. Возможно проседание почвы и грунта может негативно сказаться на состоянии фундаментов наших домов.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями будут предусмотрены конструктивные решения

		в виде шпунтового ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
	4. Снизится объем водоснабжения.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
	5. Мало места для парковки жителям частного сектора	В составе материалов по обоснованию документации по планировке рассматриваемой территории представлен расчет стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для проектируемого многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях (в том числе для магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы), для проектируемого медицинского диагностического центра. Согласно проектным решениям, для проектируемого жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки предусмотрена подземная автостоянка для постоянного и временного хранения автомобилей на 150 машино-мест, что соответствует расчетной потребности в местах хранения автотранспорта. Для планируемого медицинского диагностического центра предусмотрено 3 машино-места временного хранения автомобилей, в соответствии с расчетом, в радиусе 250 м. Учтены требования максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов транспортной инфраструктуры. А также представлен расчет стоянок хранения

		легковых автомобилей для существующих: индивидуальных жилых домов, здания офиса со вспомогательными помещениями, производственных объектов. Согласно материалам по обоснованию проекта планировки территории, в границах квартала расположены 6 существующих индивидуальных жилых дома. Согласно п. 5.6 СП 55.13330.2016. «Дома жилые одноквартирные», на придомовых участках одноквартирных домов (блокированных домов) следует предусматривать открытую стоянку и (или) встроенную, встроенно-пристроенную или пристроенную стоянку (или гараж-стоянку) в соответствии с СП 113.13330 «Стоянки автомобилей» с подъездом. Следовательно, требуемые для указанных домохозяйств машино-места должны быть размещены на придомовых участках.
	6. Постоянный шум (от строительства, затем от жизнедеятельности).	Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки.
	7. Вместо строительства многоэтажек предлагаем разбить парк или сквер с зеленными насаждениями, а также оборудовать детский игровой комплекс или спортплощадки с турниками и полем для мини-футбола и баскетбола. В нашем микрорайоне именно на данной территории нет ничего подобного для детей и подростков. Более того взрослые тоже оценят наличие и парка где можно погулять и спортплощадок, где можно поиграть в активные виды	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города территория размещения проектируемой застройки отнесена к жилой функциональной зоне. Согласно градостроительному зонированию Правил рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне перспективного освоения второго типа (ПО-2) и территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1). Размещение парков установленными требованиями Генерального плана города и Правил в границах рассматриваемой территории не предусмотрено.

	спорта. Пожалуйста, учитывайте мнения граждан, живущих в этом микрорайоне. Здесь же, территория максимально не предназначена для такого большого строительства, как дом на 26 этажей.	Проектными решениями документации по планировке территории предусмотрены площадки дворового благоустройства, площадь которых определена в соответствии с представленным расчетом. Размеры, расположение и функциональное наполнение площадок соответствуют требованиям Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459; Правил. Также проектом, в соответствии с представленным расчетом, предусмотрено озеленение территории, площадь которого удовлетворяет требованиям, предъявляемыми Правилами, Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459, СП 42.13330.2016. Озеленение рассматриваемой территории включает: озеленение планируемого участка многоэтажной жилой застройки; планируемые площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки; существующее озеленение участков индивидуальной жилой застройки; озеленение планируемого участка медицинского диагностического центра. Общая площадь озеленения составляет 0,4122 га, что составляет 12,19 кв.м/чел. Проектными решениями будут предусмотрены: - площадка для игр детей – 175 м2 - площадка для занятий физкультурой – 292 м2 - площадка для отдыха взрослого населения – 103 м2. Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396.
Дежина Анастасия Игоревна	1. Нахичевань это исторически важный район для Ростова-на-Дону и так сложилось, что наш район застроен в основном 2	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов

	этажными зданиями. Я ознакомилась с представленной информацией по участку с кадастровым номером 61:44:0031452:71 и считаю, что на этом участке неприемлемо строительство многоэтажного здания, так как он уродует инфраструктуру нашего экологически чистого района и добавляет нагрузку на существующую инфраструктуру.	культурного наследия (памятников архитектуры). В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров. В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	2. Предлагаю рассмотреть строительство коттеджного поселка повышенной комфортности. Это позволит сохранить исторический облик Нахичевани.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной

		ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41
Дежина Наталья Викторовна	1. С одной стороны от ул. Буйнакская находятся строения «сталинки», включая здание 8-й школы. С другой стороны – частный сектор, в котором есть образцы армянской архитектуры XIX века. Строить 26-этажное здание (26-этажей и 5 этажей – представляете этот контраст?) посреди малоэтажной застройки – перекраивать Нахичевань, комплексно застроенный знаковый район города. Нельзя бездумно уплотнять существующую застройку.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры). В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров. В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (далее – Генеральный план города) территория размещения проектируемой застройки отнесена к жилой функциональной зоне. Согласно положениям Генерального плана города коэффициент застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более, для нового жилищного строительства) составляет 0,4; плотность застройки составляет 10500 кв.м/га и более. В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории представлены расчеты основных показателей территории застройки, согласно которым коэффициент застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 (планируемая застройка), на основании градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской

		Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), составляет 0,38; плотность застройки (жилого фонда) составляет 12929 кв.м/га, что соответствует нормативным значениям. Коэффициент плотности планируемой застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 составляет 1,98, с учетом положений приложения Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Вместе с тем расчетные показатели существующей застройки, расположенной в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки Ж-1 составляют: коэффициент застройки – 0,44 (вместо нормативного – 0,2, согласно положениям приложения Б СП 42.13330.2016); коэффициент плотности застройки – 0,71 (вместо нормативного – 0,4).
	2. Процесс стройки 26-этажного здания – это многомесячное, если не многолетнее движение тяжелой техники и большегрузов со стройматериалами по нашим узким улицам. Это шум, грязь, пыль, возможно, разбитая проезжая часть.	Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки.
	3. Когда эта Вавилонская башня появится в квартале, то неизбежны проблемы с транспортной, социальной инфраструктурой.	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по

		планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств. В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров. В границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская (территория за пригородным автовокзалом города Ростова-на-Дону) разработана и утверждена постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.12.2020 № 1248 документация по планировке территории проект планировки территории в границах:

		ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031440:3. Проектом предусмотрена реконструкция существующих объектов незавершенного долевого строительства, размещение объекта социальной инфраструктуры (детский сад, школа), вместимостью 460 мест, в том числе детский сад – 160 мест, начальная школа – 300 мест, размещение объектов транспортной инфраструктуры (отдельно стоящий гараж, встроенный наземный гараж), необходимых как для обслуживания существующей жилой застройки, так и для обслуживания реконструируемых объектов незавершенного долевого строительства.
Дежин Игорь Юрьевич	Считаю, что застройка данного участка зданиями выше 8 этажей не принесет положительного эффекта. Если количество этажей здания умножить на высоту типового этажа и эта цифра больше 75 метров, то это высотное здание. Исходя из конструктивных и объемно планировочных решений такие здания выполняются на плиточных ростверках и сплошном поле буронабивных свай или армоэлементов. Следует внимательно изучить отчет об инженерно-геологических изысканий на предмет наличия просадочных грунтов 1 или 2 типа по просадочности. Наличие вышеназванных грунтовых условий, учитывая предполагаемую высоту здания приведет к наличию деформируемых зон с граничащими зданиями 2 этажной постройки, что требует специальных конструктивных мероприятий.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями будут предусмотрены конструктивные решения в виде шпунтового ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
Кравцова Наталья	1. Появление 80-метровой	В проекте планировки указаны

Николаевна	доминанты в районе нарушит все нормы по инсоляции, лишит солнечного света жителей домов напротив территории нынешнего завода по северной части улицы Буйнакская.	предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров. При проектировании жилого комплекса выполнен расчет инсоляции. Нормируемая инсоляция соблюдается, в том числе для многоквартирных домов, расположенных с северной стороны земельного участка.
	2. Кварталу в случае строительства настолько высоких домов грозит перенаселенность и рост числа автомобилей. Как следствие, загруженность узких улиц, увеличение выбросов выхлопных газов, увеличение очередей в поликлиники, рост численности классов школ.	Согласно табл. 2 ст. 2 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» плотность населения составляет 198 м2/чел. Плотность населения в границах квартала составит 187 м2/чел, что не превышает предельных значений. В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента

		транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств. Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки. 1. Поликлиники. Согласно ответу управления здравоохранения города Ростова-на-Дону от 05.10.2020 №59.38-1919 Взрослое население будет обслуживаться поликлиническим отделением МБУЗ «городская больница №1» по адресу: пл. Толстого, 17 и поликлиническое отделение МБУЗ «Городская больница №6» по адресу: ул. 28-линия, 55. 2. Школа. Согласно письму от 27.09.2021 №59-527/1782/2 МКУ «Отдел образования Пролетарского района города Ростова-на-Дону» места для детей школьного возраста будут предоставлены в МБОУ «Школа №8» по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 12. 3. Детский сад. Проектом планировки предусматривается встроенный детский сад на 20 мест со своей детской площадкой, на выделенной территории
Кравцов Юрий Федорович	1. Появление таких свечек с массовым количеством жителей приведет к тому, что рано или поздно потребуется расширение дорог. Улица Буйнакская уже сегодня стоит в пробках. Под расширение дорог наше законодательство	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого

	разрешает отбирать дома и квартиры у людей.	размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств. Проектом планировки территории и проектом межевания территории расширение улиц, а также выкуп земельных участков, под существующими индивидуальными жилыми домами, не предусмотрен.
	2. Расширение дорог- это еще и уничтожение домов и кварталов духа Нахичевани. Своим появлением такая новостройка уничтожает виды района, а в перспективе уничтожает район, стирает исторический Ростов.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).
Гаркушина Оксана Валентиновна	1. Однозначного пересмотра требует этажность планируемого многоквартирного дома. В технико-экономических данных значится средняя высота в 15 этажей. Сколько	В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан

	будет корпусов?	отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров.
Малышева Людмила Владимировна	1. Высотное здание принесет району увеличение числа жителей и автомобилей создав нагрузку на транспортную и социальную инфраструктуру.	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (далее – Генеральный план города) территория размещения проектируемой застройки отнесена к жилой функциональной зоне. Согласно положениям Генерального плана города коэффициент застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более, для нового жилищного строительства) составляет 0,4; плотность застройки составляет 10500 кв.м/га и более. В составе материалов по обоснованию проекта планировки территории представлены расчеты основных показателей территории застройки, согласно которым коэффициент застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 (планируемая застройка), на основании градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), составляет 0,38; плотность застройки (жилого фонда) составляет 12929 кв.м/га, что соответствует нормативным значениям. Коэффициент плотности планируемой застройки для территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2 составляет 1,98, с учетом положений приложения Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Вместе с тем расчетные показатели существующей застройки, расположенной в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки Ж-1 составляют: коэффициент застройки – 0,44 (вместо нормативного – 0,2, согласно

		положениям приложения Б СП 42.13330.2016); коэффициент плотности застройки – 0,71 (вместо нормативного – 0,4). В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств. 1. Поликлиники. Согласно ответу управления здравоохранения города Ростова-на-Дону от 05.10.2020 №59.38-1919 Взрослое население будет обслуживаться поликлиническим отделением МБУЗ «городская больница №1» по адресу: пл. Толстого, 17 и поликлиническое отделение МБУЗ

		«Городская больница №6» по адресу: ул. 28-линия, 55. 2. Школа. Согласно письму от 27.09.2021 №59-527/1782/2 МКУ «Отдел образования Пролетарского района города Ростова-на-Дону» места для детей школьного возраста будут предоставлены в МБОУ «Школа №8» по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 12. 3. Детский сад. Проектом планировки предусматривается встроенный детский сад на 20 мест со своей детской площадкой, на выделенной территории
	2. Новый дом загородит солнце многим существующим домам, это нарушит условия инсоляции.	При проектировании жилого комплекса выполнен расчет инсоляции. Нормируемая инсоляция соблюдается, в том числе для многоквартирных домов, расположенных с северной стороны земельного участка.
	3. Высокий дом создаст нагрузку на коммунальные сети, которые давно не ремонтировались.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
Малышева Кристина Валерьевна	1. В предоставленных документах отсутствует точная информация по этажности будущих зданий. Действительно ли будет детский садик, зеленные населения, медицинский центр, 150 парковочных мест?	В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров. В составе материалов по обоснованию документации по планировке рассматриваемой территории представлен расчет стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для проектируемого многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания

		жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях (в том числе для магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы), для проектируемого медицинского диагностического центра. Согласно проектным решениям, для проектируемого жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки предусмотрена подземная автостоянка для постоянного и временного хранения автомобилей на 150 машино-мест, что соответствует расчетной потребности в местах хранения автотранспорта. Для планируемого медицинского диагностического центра предусмотрено 3 машино-места временного хранения автомобилей, в соответствии с расчетом, в радиусе 250 м. Учтены требования максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов транспортной инфраструктуры. А также представлен расчет стоянок хранения легковых автомобилей для существующих: индивидуальных жилых домов, здания офиса со вспомогательными помещениями, производственных объектов. Проектная документация на строительство жилого комплекса будет отвечать всем современным требованиям в области жилищного проектирования, участок будет благоустроен, озеленение будет выполнено согласно дендропроекту, согласованному с комитетом по охране окружающей среды.
Орел Маргарита Сергеевна	1. Застройщик скрывает от нас этажность дома. «Средняя» высота в 15 этажей не может быть предметом обсуждений, потому что именно высота будущих зданий – самый важный момент для жителей района. В запросах к властям фигурирует цифра в 24 этажа. 24 этажа – это недопустимо для частного сектора.	В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров.
	2. В нашем районе недостаточно социальной	1. Поликлиники. Согласно ответу управления здравоохранения города

	инфраструктуры для нового здания – ни детских садов, ни школ, ни спортплощадок, ни общественных детских площадок.	Ростова-на-Дону от 05.10.2020 №59.38-1919 Взрослое население будет обслуживаться поликлиническим отделением МБУЗ «городская больница №1» по адресу: пл. Толстого, 17 и поликлиническое отделение МБУЗ «Городская больница №6» по адресу: ул. 28-линия, 55. 2. Школа. Согласно письму от 27.09.2021 №59-527/1782/2 МКУ «Отдел образования Пролетарского района города Ростова-на-Дону» места для детей школьного возраста будут предоставлены в МБОУ «Школа №8» по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 12. 3. Детский сад. Проектом планировки предусматривается встроенный детский сад на 20 мест со своей детской площадкой, на выделенной территории. В границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская (территория за пригородным автовокзалом города Ростова-на-Дону) разработана и утверждена постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.12.2020 № 1248 документация по планировке территории проект планировки территории в границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031440:3. Проектом предусмотрена реконструкция существующих объектов незавершенного долевого строительства, размещение объекта социальной инфраструктуры (детский сад, школа), вместимостью 460 мест, в том числе детский сад – 160 мест, начальная школа – 300 мест, размещение объектов транспортной инфраструктуры (отдельно стоящий гараж, встроенный наземный гараж), необходимых как для обслуживания существующей жилой застройки, так и для обслуживания реконструируемых объектов незавершенного долевого строительства. Проектными решениями будут предусмотрены:

		- площадка для игр детей – 175 м2 - площадка для занятий физкультурой – 292 м2 - площадка для отдыха взрослого населения – 103 м2 - площадь озеленения в границах квартала составляет – 0,41 га Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396.
Толмачева Анна Александровна	1. Нахичевань – один из исторических районов Ростова, до сих пор в ней сохранились постройки первых армянских поселенцев, уникальный вид домовладений.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).
	2. Строительство 24/26-этажки посреди малоэтажного комфортного исторического района – это ухудшение городской среды.	В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров.
	3. В районе появится на 200 автомобилей больше., которые будут где попало парковаться, уничтожая остатки зелени, загрязнять воздух. На узких улицах будет не разъехаться. Уже сейчас движение затруднено.	В составе материалов по обоснованию документации по планировке рассматриваемой территории представлен расчет стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для проектируемого многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях (в том числе для магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы), для проектируемого медицинского диагностического центра. Согласно проектным решениям, для проектируемого жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки предусмотрена подземная автостоянка для постоянного и временного хранения автомобилей на 150 машино-мест, что соответствует расчетной потребности в местах хранения автотранспорта. Учтены требования максимально допустимого

		уровня территориальной доступности объектов транспортной инфраструктуры. А также представлен расчет стоянок хранения легковых автомобилей для существующих: индивидуальных жилых домов, здания офиса со вспомогательными помещениями, производственных объектов. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	4. Уменьшится за счет увеличения числа жителей и доступность социальной инфраструктуры.	1. Поликлиники. Согласно ответу управления здравоохранения города Ростова-на-Дону от 05.10.2020 №59.38-1919 Взрослое население будет обслуживаться поликлиническим отделением МБУЗ «городская больница №1» по адресу: пл. Толстого, 17 и поликлиническое отделение МБУЗ «Городская больница №6» по адресу: ул. 28-линия, 55. 2. Школа. Согласно письму от 27.09.2021 №59-527/1782/2 МКУ «Отдел образования Пролетарского района города Ростова-на-Дону» места для детей школьного возраста будут предоставлены в МБОУ «Школа №8» по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 12. 3. Детский сад. Проектом планировки предусматривается встроенный детский сад на 20 мест со своей детской площадкой, на выделенной территории. В границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская (территория за пригородным автовокзалом города Ростова-на-Дону) разработана и утверждена постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.12.2020 № 1248 документация по планировке территории проект планировки территории в границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская, и проект межевания территории в

		границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031440:3. Проектом предусмотрена реконструкция существующих объектов незавершенного долевого строительства, размещение объекта социальной инфраструктуры (детский сад, школа), вместимостью 460 мест, в том числе детский сад – 160 мест, начальная школа – 300 мест, размещение объектов транспортной инфраструктуры (отдельно стоящий гараж, встроенный наземный гараж), необходимых как для обслуживания существующей жилой застройки, так и для обслуживания реконструируемых объектов незавершенного долевого строительства.
	5. Предлагаю сократить высоту до 3-4 этажей.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации.
Касеева Любовь Тарасовна	1. Застройщик из Пятигорска пренебрежительно относится к истории Ростова-на-Дону. Нахичевань – исторический район! Спокойный, наполненный малоэтажными постройками,	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).

	часть из которых стоит тут с XIX века.	
Бондаренко Валерий Ивановиич	1. Как житель города Ростова-на-Дону выражаю свой протест против точечной застройки многоквартирными небоскребами в историческом районе.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).
	2. Строительство приведет к нарушению коммунальных норм с освещением, уровнем шума, пылью, выхлопным газами. При строительстве пострадают зеленные насаждения.	При проектировании жилого комплекса выполнен расчет инсоляции. Нормируемая инсоляция соблюдается, в том числе для многоквартирных домов, расположенных с северной стороны земельного участка. Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки. Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396.
	3. При строительстве будут повреждены фундаменты индивидуальных жилых домов.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями предусмотрены конструктивные решения в виде шпунтовых ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
	4. Старый водопровод и	В рамках подготовки документации

	система канализации не выдержит возрастающую нагрузку.	рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
	5. Предлагаю разместить на территории вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031452:71 детскую игровую и спортивную площадку или дом творчества для детей.	Проектными решениями будут предусмотрены: - площадка для игр детей – 175 м2 - площадка для занятий физкультурой – 292 м2 - площадка для отдыха взрослого населения – 103 м2 - площадь озеленения в границах квартала составляет – 0,41 га Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396. Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41.
Тарасов Сергей	1. Строительство зданий	В соответствии с функциональным

Кеворкович	высотой свыше трех этажей в частном секторе запрещено.	зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (далее – Генеральный план города) территория размещения проектируемой застройки отнесена к жилой функциональной зоне. Решения, заложенные в документации по планировке территории, соответствуют основным принципам развития данной территории, предусмотренным Генеральным планом города. Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 территория размещения проектируемой застройки расположена в территориальной зоне перспективного освоения второго типа (ПО-2), градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)».
	2. При строительстве многоэтажки пострадают фундаменты и стены многоквартирных жилых домов и частных жилых построек.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями предусмотрены конструктивные решения в виде шпунтовых ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
	3. При строительстве будет превышен уровень шума, запыленности воздуха и загрязненности прилегающих территорий.	Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и

		грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки.
	4. После введения в эксплуатацию жилого объекта не выдержит устаревшая система канализации и водоснабжения.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
	5. Возросшее количество автотранспорта вызовет транспортный коллапс.	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала

		соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	6. Предлагаю на данном участке построить детскую спортивную школу.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41. Проектными решениями будут предусмотрены: - площадка для игр детей – 175 м2 - площадка для занятий физкультурой – 292 м2 - площадка для отдыха взрослого населения – 103 м2 - площадь озеленения в границах квартала составляет – 0,41 га
Тимченко Андрей Анатольевич	1. Нарушается Ростовский архитектурный стиль.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).
	2. При строительстве на этапе рытья котлована пострадают фундаменты расположенных рядом	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических

	многоквартирных домов и частных строений.	изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями предусмотрены конструктивные решения в виде шпунтовых ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
	3. Устаревший водопровод, система канализации не выдержат дополнительной нагрузки.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
	4. Жители близлежащих домов по соседству с высоткой лишатся солнечного освещения.	При проектировании жилого комплекса выполнен расчет инсоляции. Нормируемая инсоляция соблюдается, в том числе для многоквартирных домов, расположенных с северной стороны земельного участка.
	5. Во время строительства жители будут страдать от загрязненности и шума.	Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки.
	6. Транспортная развязка не позволяет подъезд и разгрузку строительных	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия

	материалов для большегрузных автомобилей и возросшее количество личного транспорта.	– ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	7. Предлагаю вместо жилого небоскреба построить детские дома творчества или объекты соцкультбыта.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной

		ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41.
Мельников Дмитрий Петрович	1. Многоэтажные человечники изменяют исторический облик Ростова-на-Дону.	Согласно ответу Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.07.2021 №20/1-7030 земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников архитектуры).
	2. При строительстве на этапе рытья котлована пострадают фундаменты расположенных рядом многоквартирных домов и частных строений.	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории разработчиком представлен технический отчет об инженерно-геологических изысканиях. Решения о необходимости/отсутствия необходимости разработки мероприятий по защите конструктивных элементов существующей застройки, расположенной в непосредственной близости от планируемой застройки, будут приняты на последующих стадиях проектирования. Проектными решениями предусмотрены конструктивные решения в виде шпунтовых ограждения строительной площадки, исключающей влияние на окружающую застройку. Указанные решения подкрепляются соответствующими расчетами.
	3. Избыточная нагрузка на устаревшие коммуникации (водопровод, канализация).	В рамках подготовки документации рассматриваемой территории получены технические условия, рекомендации ресурсоснабжающих организаций города. В том числе получены технические условия водоснабжения и канализирования объекта АО «Ростовводоканал». В рамках технических условий на пожаротушение предусмотрена перекладка водопроводной линии Д=100 мм по пер. Кривошлыковский от пр. Шолохова до ул. Буйнакская, протяженность ориентировочно 540 погонных метров.
	4. Жители близлежащих домов будут лишены естественного солнечного	При проектировании жилого комплекса выполнен расчет инсоляции. Нормируемая инсоляция соблюдается, в

	освещения.	том числе для многоквартирных домов, расположенных с северной стороны земельного участка.
	5. При строительстве будут нарушены уровень шума и пылевой загрязненности.	Уровни шумового загрязнения при проведении строительно-монтажных работ описаны и приведены к показателям не выше нормативных в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», количество пыли и грязи в результате возведения жилого комплекса наоборот будет сокращено, так как свободная от застройки территория будет покрыта газонами или твердыми покрытиями с учетом их регулярной уборки.
	6. Транспортная развязка не предполагает появления значительного количества личного автотранспорта.	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет

		негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	7. Предлагаю разместить на территории вышеуказанного земельного участка детскую игровую и спортивную площадку или дом творчества для детей.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41. Проектными решениями будут предусмотрены: - площадка для игр детей – 175 м2 - площадка для занятий физкультурой – 292 м2 - площадка для отдыха взрослого населения – 103 м2 - площадь озеленения в границах квартала составляет – 0,41 га
Арутюнян Евгения Александровна (в поддержку 37 подписей)	1. Скрыты истинные показатели этажности. Несоразмерная среде архитектурная застройка.	В проекте планировки указаны предельные диапазонные значения показателей, в том числе и этажности зданий. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации. Разработан отчет ПЗ 90.02, получены согласования аэропортов с высотой здания до 50 метров. Согласно градостроительному зонированию Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 территория размещения проектируемой застройки расположена в

		территориальной зоне перспективного освоения второго типа (ПО-2), градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)».
	2. Недостоверные сведения в техническом паспорте автомобильных дорог.	Показатели, указанные в проекте планировки достоверные. Являются диапазонными значениями (максимальными и минимальными). Получено заключение №22 от 03.11.2021 Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону о соответствии требованиям задания от 30.09.2020 №41 на разработку документации по планировке территории и Градостроительного кодекса Российской федерации. Итоговые показатели по жилому комплексу будут предусмотрены проектной документацией, которая должна будет получить положительное заключение экспертизы и не будут превышать указанных в документации по планировке территории значений.
	3. Плотность населения и связанные с ней иные показатели	Согласно табл. 2 ст. 2 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» плотность населения составляет 198 м2/чел. Плотность населения в границах квартала составит 187 м2/чел, что не превышает предельных значений.
	4. Необеспеченность местами в дошкольных образовательных учреждениях.	Проектом планировки предусматривается встроенный детский сад на 20 мест со своей детской площадкой, на выделенной территории. В границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская (территория за пригородным автовокзалом города Ростова-на-Дону) разработана и утверждена постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 01.12.2020 № 1248 документация по планировке территории проект планировки территории в границах: ул. 26-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Кривошлыковский – ул. Буйнакская, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031440:3.

		Проектом предусмотрена реконструкция существующих объектов незавершенного долевого строительства, размещение объекта социальной инфраструктуры (детский сад, школа), вместимостью 460 мест, в том числе детский сад – 160 мест, начальная школа – 300 мест.
	5. Загруженность дорог.	В соответствии со схемой территории проект планировки и проект межевания в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия, площадью 1,88 га (приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от26.08.2020 № 877), в соответствии с картой планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), разработанной в составе Генерального плана города, в границы документации по планировке рассматриваемой территории не попадают магистральная улица районного назначения (ул. Буйнакская), улицы местного значения (ул. 32-я линия, ул. Тюхряева, ул. 30-я линия). Вопрос разработки проектных решений в части корректировки вышеуказанных улиц не относится к целям разработки и задачам документации. В рамках подготовки документации по планировке территории получены рекомендации и необходимая информация от Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону, Департамента транспорта города Ростова-на-Дону. Категория улиц, в пределах квартала соответствует планируемой застройке. Подготовлен отчет о проведении математического моделирования транспортных потоков, который подтверждает, что возведение объекта капитального строительства не окажет негативного влияния на условия движения транспортных средств.
	6. Нехватка парковочных мест.	В составе материалов по обоснованию документации по планировке рассматриваемой территории представлен расчет стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей для

		проектируемого многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях (в том числе для магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы), для проектируемого медицинского диагностического центра. Согласно проектным решениям, для проектируемого жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки предусмотрена подземная автостоянка для постоянного и временного хранения автомобилей на 150 машино-мест, что соответствует расчетной потребности в местах хранения автотранспорта. Для планируемого медицинского диагностического центра предусмотрено 3 машино-места временного хранения автомобилей, в соответствии с расчетом, в радиусе 250 м. Учтены требования максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов транспортной инфраструктуры. А также представлен расчет стоянок хранения легковых автомобилей для существующих: индивидуальных жилых домов, здания офиса со вспомогательными помещениями, производственных объектов.
	7. Некорректные сведения об озеленении территории.	Проектом, в соответствии с представленным расчетом, предусмотрено озеленение территории, площадь которого удовлетворяет требованиям, предъявляемыми Правилами, Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459, СП 42.13330.2016. Озеленение рассматриваемой территории включает: озеленение планируемого участка многоэтажной жилой застройки; планируемые площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки; существующее озеленение участков индивидуальной жилой застройки; озеленение планируемого участка медицинского диагностического центра.

		Общая площадь озеленения составляет 0,4122 га, что составляет 12,19 кв.м/чел. Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396.
	8. Детская площадка.	Показатели, указанные в проекте планировки достоверные. Являются диапазонными значениями (максимальными и минимальными). Получено заключение №22 от 03.11.2021 Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону о соответствии требованиям задания от 30.09.2020 №41 на разработку документации по планировке территории и Градостроительного кодекса Российской федерации. Итоговые показатели по жилому комплексу будут предусмотрены проектной документацией, которая должна будет получить положительное заключение экспертизы и не будут превышать указанных в документации по планировке территории значений.
	9. Предлагаю уменьшить высотность планируемой застройки до 4-5 этажей, построить элитный коттеджный поселок, обустроить бассейн общего пользования, детскую площадку, зону отдыха вблизи бассейна, посадить деревья.	Проектом планировки территории и межевания территории предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, детским садом на 20 мест во встроенно-пристроенных помещениях, объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, а также предусмотрено размещение медицинского диагностического центра на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на основании Постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.08.2020 № 877 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ЗАВОД» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Буйнакская – ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия» и выданного задания от 30.09.2020 № 41. Проектной документацией предусматривается 15-этажный жилой двухсекционный дом, что подтверждается материалами визуализации.

		Озеленение территории будет выполнено в рамках дендропроекта согласованного Комитетом по охране окружающей среды от 30.12.2021 №59.21/5396. Озеленение рассматриваемой территории включает: озеленение планируемого участка многоэтажной жилой застройки; планируемые площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки; существующее озеленение участков индивидуальной жилой застройки; озеленение планируемого участка медицинского диагностического центра. Общая площадь озеленения составляет 0,4122 га, что составляет 12,19 кв.м/чел.
Козицкий Владимир Васильевич (в поддержку 6 подписей)	1. В случае организации и обеспечения всей необходимой инфраструктуры, а также работ по благоустройству всех прилегающих к жилому комплексу территорий, считаем возможным размещение данного комплекса в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031452:71.	Проектная документация на строительство жилого комплекса будет отвечать всем современным требованиям в области жилищного проектирования, участок будет благоустроен, все парковочные места будут размещаться в пределах участка, будет построена подземная автостоянка для жильцов, озеленение будет выполнено согласно дендропроекту, согласованному с комитетом по охране окружающей среды.
Кононенко Надежда Васильевна (в поддержку 7 подписей)	1. В случае соблюдения нормативов градостроительного проектирования, санитарно-гигиенических. Строительных, противопожарных и иных норм, не возражаем, чтобы на месте заброшенных развалившихся промышленных зданий появился жилой комплекс с красивым благоустройством и необходимой инфраструктурой.	

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. Буйнакская - ул. 32-я линия – ул. Тюхрева – ул. 30-я линия.

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».