

ПЕРЕЧЕНЬ
замечаний и предложений в проект Правил землепользования и застройки городского округа город Ростов-на-Дону¹

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|----------------------------|---|
| 1 | Статья 2, часть 2, пункт 3 | <p>Определение понятия «доминантный объект» (главенствующее сооружение в архитектурной композиции, ансамбле) носит размытый характер, что создает предпосылки для произвольной трактовки его в будущем. См., например, определение «доминанты», данное в Методических рекомендациях по отнесению историко-культурных территорий к объектам культурного наследия в виде достопримечательного места» (письмо Минкультуры России от 28.02.2017 N 49-01.1-39-НМ): «Доминанта - здание (сооружение), расположенное в композиционно значимых градостроительных узлах и организующее пространство, превышающее окружающую застройку более чем на 1/3 ее высоты».</p> <p>Предложение: доработать формулировку «доминантного объекта» в части уточнения параметров превышения основных характеристик окружающей застройки, с дифференциацией для исторического центра города и периферийной застройки</p> |
| 2 | Статья 2, часть 2, пункт 5 | <p>Определение индивидуального жилого дома противоречит определению, данному в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее также – ГрадК РФ, ГрадК).</p> <p>Предложение: привести определение индивидуального жилого дома в соответствие с данным в федеральном законе</p> |
| 3 | Статья 2, часть 2, пункт 6 | <p>Дано определение коэффициента использования территории: «...коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка...». При этом ниже даётся примечание следующего содержания: «...суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка. Данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений...». Таким образом, вводится заведомо нелогичный порядок расчёта коэффициента, при котором в одном случае используется общая площадь зданий (т.е. и подземных частей тоже), а в другом – подземные части исключаются из расчёта.</p> <p>Предложение: привести определение коэффициента использования территории в следующей редакции: «...коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади надземных частей зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка...» Примечание со знаком * необходимо исключить, ввиду того, что</p> |

¹ Принятые сокращения: ГрадК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации, ЖК – Жилищный кодекс Российской Федерации, ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации, ж.р. – жилой район, м.р. – микрорайон, з/у – земельный участок, ОКС – объект капитального строительства, ВРИ – вид разрешённого использования, УДС – улично-дорожная сеть

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---|---|
| | | оно не несёт самостоятельной смысловой нагрузки и носит поясняющий характер |
| 4 | Статья 2, часть 2, пункт 8, 9, 10, 12 и далее по всему тексту | В действующем законодательстве отсутствует термин «многоквартирный жилой дом». Есть только «многоквартирный дом» (ЖК и т.п.). В соответствии с определением статьи 16 ЖК РФ, квартира – одна или несколько комнат, а комната – жилое помещение. Т.о., многоквартирный <i>жилой</i> дом – это некорректная тавтология. Замечание: привести термин «многоквартирный жилой дом» в соответствие с законодательством, исключив слово «жилой» |
| 5 | Статья 6 | Статья не содержит норм о возможности проведения общественных обсуждений Замечание: Текст статьи необходимо откорректировать с учётом возможности проведения не только публичных слушаний, но и общественных обсуждений, предусмотренных действующим федеральным законодательством (ст. 31, 32, 33 ГрадК РФ), а также в целом привести в соответствии со статьёй 5.1 ГрадК |
| 6 | Статья 9 часть 3 пункт 4 | В проекте правил содержится следующий текст: «...подготовка документации по планировке территории в границах города Ростова-на-Дону является обязательной в случаях (...) 4) образования и (или) изменения земельных участков в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования...». Отнесение к территориям общего пользования возможно только с установлением красных линий. Правила красные линии не устанавливаются (см. главу 4 ГрадК), вследствие чего выражение «отнесённых Правилами к территориям общего пользования» противоречит закону. В графической части территория общего пользования показана условно и во многих случаях выделена только основная улично-дорожная сеть произвольных улиц. Замечание: привести текст пункта 4 части 3 статьи 9 в соответствие с законодательством. Например: «...4) образования и (или) изменения земельных участков в границах территорий общего пользования...» |
| 7 | Статья 9 часть 3 пункт 5 | В проекте правил содержится следующий текст: «...5) нового строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке площадью более 1 га;...». Данное положение не обосновано действующим градостроительным законодательством и напрямую противоречит статье 51 ГрадК РФ, которая не требует для получения разрешения на строительство каких-либо иных документов, кроме обозначенных в этой статье. Замечание: привести текст пункта 5 части 3 статьи 9 в соответствие с законодательством. |
| 8 | Статья 9 часть 8 | В проекте правил содержится следующий текст: «...8) при разработке документации по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала (микрорайона) в целом...». Разработка документации по планировке территории на часть территории квартала или микрорайона противоречит ГрадК. В соответствии с частью 1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ «...подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|--|
| | | <p>9генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон...». В соответствии с приложению к Приказу Министерства строительства и ЖКХ РФ от 25.04.2017г. № 738/пр, видами элементов планировочной структуры являются: 1. Район; 2. Микрорайон; 3. Квартал; 4. Территория общего пользования, за исключением УДС; 5. Территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан; 6. Территория транспортно-пересадочного узла; 7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением УДС; 8. Улично-дорожная сеть.</p> <p>Замечание: исключить часть 8 статьи 9 из Правил как противоречащую части 1 статьи 41.1. ГрадК.</p> |
| 10 | Статья 12 часть 2, 3 | <p>Проектом правил предусмотрено предоставление в Комиссию по землепользованию градостроительного обоснования изменений в правила в тех случаях, когда предложения о внесении таких изменений вносятся физическими и юридическими лицами. Вместе с тем, в тексте статьи 33, на которую ссылается проект Правил, отсутствует упоминание о таких обоснованиях. Т.о., вводится дополнительный административный барьер. Помимо этого, состав требований к градостроительному обоснованию характерен скорее для масштабного проекта внесения изменений в Правила, разработка которого требует ещё и существенных финансовых затрат от заявителя. Ещё более странным и грубо противоречащим ГрадК является положение части 5 статьи 12 проекта Правил, которая вводит требование предоставления в Комиссию градостроительного обоснования с заключением уполномоченного органа Администрации города о возможности внесения испрашиваемых изменений в Правила (такое заключение должна в соответствии с частью 4 статьи 33 ГрадК предоставлять Комиссия на основании заявления заинтересованных лиц, а не ДАиГ).</p> <p>Замечание: исключить норму о предоставлении градостроительного обоснования внесения изменений и необходимости предварительного согласования его с уполномоченным органом</p> |
| 11 | Статья 13часть 1 | <p>В части 1 статьи 13 содержится следующий текст: «...лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства направляет в Комиссию заявление с обоснованием необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства...»</p> <p>Он не в полной мере учитывает требования ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, гласящей: «...правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, <u>вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства...</u>» Таким образом, круг лиц, имеющих право на обращение за отклонениями от предельных параметров, значительно расширен по сравнению с кодексом.</p> <p>Предложение: привести содержание части 1 статьи 13 в строгое соответствие с ГрадК</p> |
| 12 | Статья 14, части 1-3 | <p>Проектом правил предусмотрена необходимость комплексного использования подземного «...для размещения в нем сооружений транспорта, предприятий торговли, общественного питания и коммунально-бытового</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|--|
| | | <p><i>обслуживания, зрелищных и спортивных сооружений, подсобно-вспомогательных помещений, сооружений инженерного оборудования, производственных и коммунально-складских объектов различного назначения.</i></p> <p>При этом далее следует положение, согласно которому «...размещение объектов в подземном пространстве допускается во всех территориальных зонах при выполнении санитарно-гигиенических, экологических и противопожарных требований, предъявляемых к данным объектам». Исходя из текста данной статьи, в зоне парков можно разместить подземный торговый центр (объекты торговли и общественного питания), в любой жилой зоне – склад оптовой торговли и т.д. и т.п. При этом размер СЗЗ всегда можно согласовать по границе участка. Такое использование территории вряд не соответствует основному функциональному назначению территории. Помимо этого, в соответствии с положением части 1 статьи 36 ГрадК РФ, «...градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхность земельных участков...», следовательно, в пределах территориальной зоны – на земле или под землёй – можно строить то, что указано в градостроительном регламенте и <u>только то, что указано в нем</u>, т.к. перечень видов разрешенного использования в составе градостроительного регламента носит закрытый характер. Единственное исключение, действительно приведённое в Классификаторе Минэкономразвития РФ, – это инженерные коммуникации и часть линейных объектов.</p> <p>Замечание: изложить текст частей 2 и 3 статьи 14 проекта Правил в следующей редакции: «2. Размещение линейных объектов транспортной инфраструктуры, сетей инженерного обеспечения в подземном пространстве допускается во всех территориальных зонах при выполнении санитарно-гигиенических, экологических и противопожарных требований, предъявляемых к данным объектам. Виды разрешённого использования прочих объектов в подземном пространстве определяются градостроительными регламентами. 3. Параметры использования подземного пространства, а также количество подземных этажей определяются градостроительными регламентами с учётом результатов инженерных изысканий».</p> |
| 13 | Статья 14, часть 4 | <p>Проектом правил предусмотрено обязательное включение в задание на подготовку документации по планировке территории в наиболее активно застраиваемых территориальных зонах разработки мер по комплексному использованию подземного пространства для решения проблем пропуски транспорта и прокладки инженерных коммуникаций, временного и постоянного хранения автотранспорта, объектов инженерного и коммунального обслуживания города, предприятий торговли и иных объектов. Причем невозможность такого использования надо ещё и доказать. Остаётся открытым вопрос – зачем? Размещение инженерных сетей на комплексной основе не вызывает сомнений, хотя в практике застройки города вызывает серьёзные сомнения. Устройство пропуска транспорта в подземном пространстве равно как хранения личного автотранспорта под землёй – решения дорогостоящие, не всегда востребованные. Статья в такой формулировке фактически вменяет застройщикам обязанность «уходить под землю» и может существенно сказаться на инвестиционном климате города.</p> <p>Предложение: исключить из проекта правил часть 4 статьи 14</p> |
| 14 | Статьи 15, 16 | <p>Правилами определены границы т.н. «...зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | | <p><i>композиционного восприятия города Ростова-на-Дону...»,</i> которые отображены на отдельной схеме – приложении к Правилам. Таковых зон насчитывается девять и в совокупности они накрывают весь центр города, а также создают буферные зоны вокруг основных существующих и проектируемых магистралей. Т.е. они, не иначе как по совпадению, включают в себя все наиболее интересные для инвестиций части города. Статья 15 содержит две повторяющие друг друга по смыслу статьи 3 и 4, которые фактически относят все вопросы регулирования застройки в пределах этих девяти зон к ведению неких нормативных актов органов местного самоуправления. Можно предположить, что такие акты должны выходить в развитие принятых ПЗЗ.</p> <p>В части 5 статьи 15 имеется указание о том, что <i>«...ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства при осуществлении архитектурной деятельности в границах зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия города Ростова-на-Дону, устанавливаются в градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, а также муниципальными нормативными правовыми актами, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации».</i> Положение части 5 противоречит пункт 3 части 6 статьи 30 ГрадК РФ, в котором указано, что в состав градорегламентов входят <i>«...ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации...».</i> Законодательство РФ не устанавливает зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия. Таким образом, никакой ссылки на ограничения, установленные для данных зон, в градостроительных регламентах не должно быть. Правовой базы для разработки соответствующих муниципальных нормативных актов также нет.</p> <p>Часть 2 статьи 15 проекта правил противоречит требованиям части 3 статьи 36 и части 2 статьи 38 ГрадК (так как в границах одной территориальной зоны или подзоны (в случае установления подзон) не могут быть применены различные параметры предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а введение «зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия города Ростова-на-Дону» фактически дифференцирует предельные параметры в рамках одной и той же территориальной зоны/подзоны (см. часть 2 статьи 15: <i>«...границы зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия города Ростова-на-Дону, могут не совпадать с границами территориальных зон...»</i>).</p> <p>Статьёй 16 проекта Правил предлагается установить норму согласно которой, <i>«...принятие решений по осуществлению градостроительной деятельности (...) в границах зон, указанных в части 1 статьи 15 Правил, должно сопровождаться рекомендациями консультативных совещательных органов в сфере архитектуры, градостроительства, культуры при Администрации города Ростова-на-Дону в соответствии с их полномочиями...».</i> Т.о. предлагается фактически установить процедуру согласования осуществления</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | | <p>градостроительной деятельности по архитектурно-средовым критериям. Это противоречит действующему законодательству, в частности, часть 10 статьи 51 ГрадК РФ.</p> <p>В той конструкции, которая принята разработчиками проекта, данные территории фактически изымаются из системы правовых норм, установленных правилами. Регламенты, установленные правилами, фактически используются только в части видов разрешенного использования, а параметры (т.е. то, что и диктует основные экономические характеристики застройки) полностью определяются некими нормативными актами, которые ещё необходимо принять. Такая система противоречит букве и духу той части ГрадК, которая определяет требования к градостроительному зонированию. Таким образом, предельные параметры фактически не установлены, что противоречит положениям части 2 статьи 38 ГрадК. Помимо этого, использование таких территорий посредством разработки неких новых нормативных актов фактически изымает это из компетенции представительного органа местного самоуправления, к ведению которого отнесён вопрос принятия правил и из поля публичного обсуждения жителями города, что предусмотрено требованиями ГрадК к порядку принятия правил землепользования и застройки (обязательное проведение публичных слушаний или общественных обсуждений, утверждение правил представительным органом местного самоуправления путём голосования в открытом заседании и т.п.).</p> <p>Содержание части 7 статьи 15 противоречит части 3 статьи 57.3. ГрадК РФ, в которой приведён закрытый перечень информации, подлежащей включению в градостроительный план з/у. Это закрытый перечень, упомянутая в проекте правил «...информация об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия города...» там <u>отсутствует</u>.</p> <p>Замечание: исключить из проекта Правил статьи 15, 16 и соответствующее графическое приложение как противоречащие ГрадК РФ и вводящие дополнительные административные барьеры, служащие коррупциогенным фактором при назначении предельных параметров застройки на территории города. Регулирование застройки в наиболее ценных с точки зрения архитектурно-композиционных решений местах необходимо вести на основе детального градостроительного регламента и планомерной разработки документации по планируемому территории, проходящей широкое общественное обсуждение.</p> |
| 15 | Статья 21 часть 3 | <p>В статье предлагается скопировать принятую в действующих Правилах трёхчастную структуру нумерации территориальных зон, состоящую из индекса зоны, номера района и участка (пример: ЗР-4/5/7). Обилие разнокалиберных знаков существенно усложняет чтение карты. В 2008г., при разработке первых правил застройки города, принятых в соответствии с новым ГрадК, эта система создавалась для облегчения процесса учёта зон и внесения изменений, но сегодня, когда работа органов архитектуры и кадастра максимально автоматизирована, для этого можно использовать уникальные номера, внесённые в электронную модель графической части документа. А на карте, приведённой в правилах, можно обойтись простой индексацией зон, допускающей через дробь написание названия подзоны (пример: Ц-1/А). Соответственно, в зонах, которые не предполагают выделение подзон, можно использовать только индекс территориальной зоны</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | | Предложение: упростить систему нумерации территориальных зон для облегчения восприятия карты границ территориальных зон |
| 16 | Статья 24, часть 1 | <p>Содержание пункта 4 «...расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения...» необходимо привести в соответствие с пунктом 4 части 6 статьи 30 ГрадК РФ, в котором указано: «...расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения <u>в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории...</u>». Ключевые слова в данной формуле: «в случае, если».</p> <p>Замечание: привести формулировку пункта 4 части 1 статьи 24 в соответствие с положениями пункта 4 части 6 статьи 30 ГрадК РФ</p> |
| 17 | Статья 25 часть 9 | Предлагается дополнить нормой, следующего содержания: « <i>Высота объектов со вспомогательными видами разрешенного использования не должна превышать высоту объектов капитального строительства, имеющих основной и(или) условно разрешённый вид использования</i> » |
| 18 | Статья 26 | <p>Статья 26 содержит обширную таблицу, в которой приводится перечень видов разрешённого использования з/у и ОКС. Таблица состоит из 4 столбцов, крайний левый из которых назван как «порядковый номер видов разрешённого использования з/у и ОКС». Данный номер имеет четырёхчастную систему индексации видов разрешённого использования, структура которой нигде не расшифровывается, но при этом каждый такой индекс соответствует номеру вида использования, заданному классификатором, принятым Минэкономразвития РФ. Например, вид использования Р.11.69.00 соответствует виду «11.3. Гидротехнические сооружения». В номере, Р.11.69.00, 69, по всей видимости, простой порядковый номер, 11 – соответствует разделу классификатора, литер «Р», скорее всего, означает «Ростов». Нигде в тексте документа не объясняется ни структура, ни, самое главное, смысл такой сложной нумерации. При этом существенно усложняется восприятие документа неподготовленными гражданами. Информация, приведённая в таблице в статье 26 (столбцы 2-4) полностью дублируется в каждом градостроительном регламенте применительно к конкретной территориальной зоне. Это также усложняет работу с документом.</p> <p>Предложение: 1) отказаться от четырёхчастной структуры номеров видов разрешённого использования ввиду того, что они усложняют восприятие документа, и вместо них использовать коды видов разрешённого использования, принятые в классификаторе Минэкономразвития РФ; 2) исключить из текста правил статью 26, т.к. в практике применения этого документа отсутствует необходимость приводить полный перечень всех видов использования, установленных для городского округа; 3) примечания к таблице распределить по остальным</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------------|---|
| | | нормам правил |
| 19 | Статья 26, прим. ** | <p>Примечание, отмеченное знаком **, содержит норму, согласно которой «...жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования Р.2.01.00, Р.2.02.00, Р.2.03.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00 при возможности их обеспечения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры...». Данное положение можно воспринимать как условие размещения жилых домов, однако содержание норм ГрадК, в частности, статей 30, 36, 37, 38, убеждает в том, что никаких дополнительных условий для размещения ОКС, кроме предусмотренных регламентом, закон не позволяет устанавливать. Помимо этого, в практике градостроительного регулирования обеспечить контроль за соблюдением данного положения невозможно. Обеспеченность объектами социальной, транспортной и иной инфраструктурой должна достигаться за счёт планировки территорий и строительства соответствующих объектов, а не от того, что слова об этом будут внесены в текст Правил</p> <p>Предложение: отказаться от положений примечания к таблице статьи 26, обозначенного знаком **, как от заведомо не несущего правовой нагрузки</p> |
| 20 | Статья 27, части 2.3.1., 2.3.2. | Исключить в связи с необходимостью исключения положений статей 15 и 16 проекта Правил, как грубо противоречащих ГрадК РФ (см. выше) |
| 21 | Статья 27, части 2.3.3. и 2.4. | <p>В части 2.4. статьи 27 содержатся положения об определении максимальной высоты здания, сооружения для ОКС, расположенных у красных линий застройки, следующим образом: «...максимальная высота объекта капитального строительства или его части, расположенного вдоль красной линии или линии сложившейся застройки (так всё-таки – красной линии или линии сложившейся застройки? – эти понятия не всегда совпадают, разница может быть существенной – ЮРГЦ), <u>прямо пропорциональна габаритному размеру поперечного профиля улицы в красных линиях или в границах сложившейся застройки в пропорции 1:1. Максимальная высота объекта капитального строительства или его части не является постоянной величиной и пропорционально увеличивается при отступе от красной линии или линии сложившейся застройки, с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности.</u> (КАК увеличивается? Никакого описания, значения пропорций и т.п. в регламенте нет – ЮРГЦ). <u>Максимальная точка высоты объекта капитального строительства или его части относительно красной линии или линии сложившейся застройки определяется по максимальной верхней отметке элемента объекта капитального строительства или его части, расположенного вдоль красной линии или линии сложившейся застройки...»</u></p> <p>Предложение: привести <u>внятную, чёткую</u> систему расчёта высоты зданий, формирующих застройку вдоль красных линий и зданий переменной этажности</p> |
| 22 | Статья 27, часть 2.5. | Предложение: Дать иное определение территорий, к которым относятся положения части 2.4. статьи 27, с учётом исключения статей 15, 16 проекта правил, как грубо противоречащих действующему ГрадК РФ |
| 23 | Статья 27, часть 4.3. | Часть 4.3., гласящая «...допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства — зданий, строений, |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|-----------------------------|--|
| | | <p><i>объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный процент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка...», противоречит положению статьи 36, части 9 ГрадК РФ, в которой указано: «...реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции...»</i></p> <p>Замечание: исключить из текста Правил часть 4.3. статьи 27, как противоречащую части 9 статьи 36 ГрадК РФ</p> |
| 24 | Статья 27, части 5.2., 5.3. | Предлагается исключить слова «...а также сети инженерно-технического обеспечения», приведённые в конце абзаца, т.к. сети инженерного обеспечения могут располагаться под объектами озеленения, не причиняя им вреда. |
| 25 | Статья 27, часть 6 | <p>Предлагается исключить, ввиду полного отсутствия возможности администрирования данного пункта и осуществления контроля за ним на стадии подготовки проектной документации. Проектная документация готовится применительно к отдельному земельному участку, и у органа местного самоуправления нет <u>НИКАКИХ</u> полномочий заставить застройщика либо проектировщика осуществлять расчёт плотности населения применительно к элементу планировочной структуры. Вместо этого предлагается ввести в регламенты зон, предполагающих жилищное строительство, показатель коэффициента плотности застройки брутто, обоснованный с точки зрения имеющихся норм плотности населения и жилищной обеспеченности.</p> <p>Предложение: 1) исключить часть 6 статьи 27; 2) дополнить регламенты жилых зон показателями коэффициента плотности застройки брутто</p> |
| 26 | Статья 28 | <p>Наименование статьи 28 необходимо дополнить словами «...в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» для приведения в соответствие с пунктом 4 части 6 статьи 30 ГрадК. Ключевые слова здесь – «...в случае, если...»</p> <p>Замечание: привести наименование статьи 28 в соответствие с пунктом 4 части 6 статьи 30 ГрадК РФ</p> <p>Статья также нуждается в существенной переработке по содержанию, с учётом замечаний, данных ниже в отношении карты границ территорий, подлежащих комплексному и устойчивому развитию</p> |
| 27 | Статья 29, часть 2.1 | <p>Правилами установлен максимальный процент застройки для основного вида разрешенного использования зоны Ж-1 (ИЖС) – 20%. Так же установлена минимальная площадь земельного участка: 200 кв. м. Таким образом, суммарная площадь застройки жилого дома и гаража для участка площадью 200 кв. м. составит 40 кв. м., а для участка площадью 600 кв. м - 120 кв. м. Площадь земельных участков, выделенных для размещения индивидуальных жилых домов в Ростове в среднем незначительна. Если говорить о старой части города, бывших рабочих посёлках, она может быть около 200-400 кв. м. В этих условиях назначать столь низкое значение процента застройки крайне нежелательно.</p> <p>С учётом изменений, внесённых в ГрадК в августе 2018г., применение данного регламента может повлечь ряд</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | | <p>негативных последствий и усилит социальную напряжённость. Так, если правообладатель земельного участка и расположенного на нём на законных основаниях индивидуального жилого дома, занимающего с гаражом 40% участка (т.е. 80 кв. м. при площади участка 200 кв. м., из которых минимум 18 кв. м. – гараж), планирует его реконструкцию (например, пристрой) и направит в Администрацию уведомление в соответствии со статьёй 51.1. ГрадК РФ, Администрация будет обязана в соответствии с частью 10 той же статьи направить ему уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке на основании пункта 1 части 10 статьи 51.1. ГрадК РФ. Это же уведомление направляется в орган государственного строительного надзора (см. п. 1 ч. 12 ст. 51.1. ГрадК РФ). Отказ не даёт никакой возможности для реконструкции объекта таким застройщиком. Альтернатива – привести объект в соответствие с предельными параметрами (т.е. снести полдома?) или заранее озаботиться за разрешением на отклонение от предельных параметров (т.е. пройти публичные слушания и получить разрешение от Администрации – лишние процедуры, потеря времени и дополнительный колоссальный в масштабах города объём работы для Администрации). Несвоевременное уведомление об отказе в согласовании (позже, чем через 7 дней) либо ненаправление его в срок влечёт за собой ответственность органов местного самоуправления в случае, если по завершении строительства такого пристроя застройщик обратится в Администрацию за разрешением на ввод в эксплуатацию (см. часть 15 статьи 51.1 ГрадК). Зачем увеличивать риск возникновения таких ситуаций, устанавливая заведомо невыполнимый процент застройки? Предложение: переработать регламент зоны Ж-1 с выделением подзон с различными процентами застройки, либо дифференцировать максимальный процент застройки в зависимости от площади участка в диапазоне от 20 до 80%.</p> |
| 28 | Статья 29, часть 2.1 | <p>Считаем необходимым установить предельную площадь земельного участка для Р.3.10.00, Р.3.15.00, Р.3.16.00, Р.3.18.01, Р.3.19.00, Р.4.23.00, Р.4.25.00, Р.4.26.00, Р.4.28.00 в соответствии с п.5.1 СП 42.13330.2016, где, в жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га (п.5.1 СП 42.13330.2016) Предложение: установить предельную площадь земельного участка для Р.3.10.00, Р.3.15.00, Р.3.16.00, Р.3.18.01, Р.3.19.00, Р.4.23.00, Р.4.25.00, Р.4.26.00, Р.4.28.00 в размере не более 5000 кв.м.</p> |
| 29 | Статья 30 | <p>Наименование территориальной зоны как «зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2)» не соответствует действительности, поскольку дома блокированной застройки в градостроительном регламенте отсутствуют. Замечание: привести наименование территориальной зоны Ж-2 в соответствии с регламентом, исключив дома блокированной застройки, либо регламент в соответствии с наименованием территориальной зоны, добавив в него ВРИ «дома блокированной застройки»</p> |
| 30 | Статья 30, часть 1 | <p>Градостроительный регламент зоны Ж-2 содержит в числе основных видов разрешённого использования з/у такой вид, как «общественное питание», предполагающих размещение объектов общественного питания в жилье без учёта</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|------------------------------|--|
| | | <p>численности посадочных мест. Считаем, что размещение общественного питания непосредственно в структуре жилых кварталов возможно только в индивидуальном случае, и нуждается в общественных обсуждениях. Размещение их на общих основаниях с жилыми домами может привести к росту негативных последствий от такого соседства. (шум, режим работы заведений, организация подъезда, подвоза продуктов, стоянок и т.п.)</p> <p>Предложение: перенести вид разрешённого использования «общественное питание» в регламенте зоны Ж-2 в число условно разрешённых видов.</p> |
| 31 | Статья 30, часть 2, прим.** | <p>Таблица, приведённая в части 2 статьи 30, содержит примечание, пронумерованное знаком ** следующего содержания: «...для указанных в части 2 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства кроме площади земельных участков предельные размеры земельных участков не подлежат установлению...». Данное примечание приведено к столбцу со значениями показателя «площадь земельного участка». В части 2 указанной статьи приведена собственно та таблица, к которой и отнесено данное примечание. В части 2, таким образом, перечислены все виды разрешённого использования з/у. Следовательно, ко всем из них устанавливаются только предельные значения площади з/у. Это единственное логическое объяснение приведённого примечания. Но тогда зачем вносить в текст все прочие показатели, кроме площади – высоту, озеленение и т.п. Не проще ли сказать, что они не устанавливаются? Предположение, что в примечании ** содержится опечатка и речь идёт об иной части статьи, не может быть принято, т.к. все части данной статьи не подходят под действие приведённого выше текста.</p> <p>Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой ** из текста части 2 статьи 30</p> |
| 32 | Статья 30, часть 2, прим.*** | <p>Таблица, приведённая в части 2 статьи 30, содержит примечание, пронумерованное знаком *** следующего содержания: «...в условиях реконструкции минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 15%...». Считаем необходимым дать определение «условий реконструкции» во избежание широкой трактовки данного термина, которая является существенным коррупциогенным фактором.</p> <p>Предложение: дать определение термина «реконструкция» и порядка определения территорий, относящихся к условиям реконструкции, поскольку в градостроительстве реконструкция отличается от реконструкции объектов капитального строительства</p> <p>Как вариант, возможно определение аналогичного термина, предложенное «Южным градостроительным центром» для г.Калининграда в проекте правил для этого города в 2017г.: «Под условиями градостроительной реконструкции понимается осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, уже занятом объектами капитального строительства, линейными объектами, при следующих условиях: суммарная площадь застройки таких объектов (площадь охранной зоны, санитарного разрыва – для линейного объекта) превышает 20 процентов от площади земельного участка; количество этажей таких объектов – более 3; по своему фактическому использованию данные объекты не относятся к объектам для размещения служб охраны и наблюдения»</p> |
| 33 | Статья 31, часть 1 | См. замечание к статье 30, части 1 |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|-------------------------------|--|
| | Статья 31, часть 2 | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** |
| 34 | Статья 31, часть 2 | Таблица, приведённая в части 2 статьи 31, содержит примечание, пронумерованное знаком *** следующего содержания: «...в условиях реконструкции максимальный процент застройки земельного участка для вида разрешенного использования Р.2.05.00 - 60%...», а также примечание **** следующего содержания: «...в условиях реконструкции минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 15%...». Считаем необходимым дать определение «условий реконструкции» во избежание широкой трактовки данного термина, которая является существенным коррупциогенным фактором. Предложение: дать определение термина «реконструкция» и порядка определения территорий, относящихся к условиям реконструкции |
| 35 | Статья 32, часть 1 | См. замечание к статье 30, части 1 |
| 36 | Статья 32, часть 2.2 | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |
| 37 | Статья 32, часть 2.2 | См. замечание к статье 31, части 2 прим. *** и **** (по аналогии) |
| 38 | Статья 33, часть 1 | Считаем необходимым виды использования з/у такие как Р.4.23.00 (рынки) и Р.4.31.00 (выставки, ярмарки) отнести к условно разрешённым ввиду необходимости установления санитарно-защитных зон, устройства обширных парковок, притока большого числа транспорта и пешеходов Предложение: отнести ВРИ Р.4.23.00 (рынки) и Р.4.31.00 (выставки, ярмарки) в зоне КД к условно разрешённым |
| 39 | Статья 34 | К территории зоны СК отнесены не все объекты социальной инфраструктуры. И хотя в большинстве случаев, в градостроительных регламентах тех зон, где они расположены, возможно размещение соответствующих объектов (школ, детских садов, поликлиник), но для сохранения территорий за данными объектами в условиях крайне плотной застройки, а также предотвращения поползновений на них со стороны застройщиков, необходимо выделение всех объектов соцсферы в отдельную территориальную зону. Градостроительным регламентом зоны СК (размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения) предусмотрено размещение в качестве основного ВРИ Р.4.24.00 (магазины) и Р.4.26.00 (общественное питание), что недопустимо с точки зрения сохранения территории для объектов социнфраструктуры и приведёт к конфликтам в обществе. Предложение: 1) Пересмотреть границы зоны СК, включив в неё все объекты социальной инфраструктуры, размещённые на отдельных земельных участках (т.е. не встроенные в объекты иного назначения) 2) Исключить из градостроительного регламента зоны СК такие виды разрешённого использования, как Р.4.24.00 (магазины), Р.4.26.00 (общественное питание), Р.4.25.00 (банковская и страховая деятельность) |
| 40 | Статья 34, часть 2, прим. ** | Исключить в связи с необходимостью исключения положений статей 15 и 16 проекта Правил, как грубо противоречащих ГрадК РФ (см. выше) |
| 41 | Статья 34, часть 2, прим. *** | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|-------------------------------|--|
| 42 | Статья 35, часть 2, прим. ** | Исключить в связи с необходимостью исключения положений статей 15 и 16 проекта Правил, как грубо противоречащих ГрадК РФ (см. выше) |
| 43 | Статья 35, часть 2, прим. *** | См. прим. к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |
| 44 | Статья 36, часть 2, прим. ** | <p>Содержит положение о том, что «...предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат установлению после разработки и утверждения документации по планировке территории, в случае если определена необходимость ее разработки...», которое применяется для определения максимального процента застройки для некоторых ВРИ. Действующим законодательством не установлена взаимосвязь предельных параметров и документации по планировке территории. Предельные параметры устанавливаются в составе градостроительного регламента (см. п.2 ч.6 ст.30 ГрадК), который в свою очередь, может содержать в себе установленное значение предельного параметра либо указание на то, что он не подлежит установлению.</p> <p>Замечание: исключить примечание ** к таблице части 2 статьи 36 как несоответствующее статье 38 ГрадК РФ</p> |
| 45 | Статья 36, часть 2, прим. *** | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |
| 46 | Статья 36, часть 3.3. | <p>Часть содержит положения о взаимосвязке возможности строительства объектов жилого назначения с процентным соотношением жилой и общественной застройки: «...строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны 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 (микрорайон, квартал))², включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства...» Действующее градостроительное законодательство не предполагает никаких условий, при которых возможность строительства увязывается с имеющимися уже на соседних участках постройках, тем более планируемых к строительству и реконструкции³. ВРИ может быть или не быть в регламенте, может соответствовать или не соответствовать режиму ограничений, накладываемых зоной с особыми условиями использования территории или нет – это единственные условия размещения объекта! Застройщик не обязан считать, что построено в пределах территориальной зоны, тем более что планируется построить.</p> <p>Замечание: исключить часть 3.3. статьи 36 как противоречащую статье 51 ГрадК</p> |
| 47 | Статья 37, часть 2, | Исключить в связи с необходимостью исключения положений статей 15 и 16 проекта Правил, как грубо |

² А если превышает, тогда что? Даже в этом отношении формулировка крайне сырая и нежизнеспособная

³ Кем планируемых? На какой стадии планирования они должны находиться, где брать данные о них, если для существующих объектов предлагается обводить топооснову 1:500, как быть, если сведения о планируемых к строительству объектах составляют коммерческую тайну застройщика? и т.д. и т.п.

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|-------------------------------|--|
| | прим. ** | противоречащих ГрадК РФ (см. выше) |
| 48 | Статья 37, часть 2, прим. *** | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |
| 49 | Статья 39 часть 1 | <p>Неоправданным считаем включение в состав условно разрешённых ВРИ объектов коммунального обслуживания (Р.3.07.00). Это приведёт к проведению публичных слушаний по размещению объектов инженерной инфраструктуры (большинство из которых строится за счёт бюджета или субъектов естественных монополий). При этом, в соответствии с законом, слушания будут проводиться с привлечением собственников соседних участков, ОКС, помещений в ОКС, которые расположены на соседних з/у, т.е. в большинстве своем также находящихся в муниципальной собственности. В этих условиях, такие публичные слушания – ненужная процедура.</p> <p>Предложение: перенести ВРИ Р.3.07.00 в число основных</p> |
| 50 | Статья 42 часть 1 | См. замечание к статье 39 часть 1 (по аналогии, применительно к ВРИ Р.11.68.00) |
| 51 | Статья 42, часть 2, прим. ** | Исключить в связи с необходимостью исключения положений статей 15 и 16 проекта Правил, как грубо противоречащих ГрадК РФ (см. выше) |
| 52 | Статья 42, часть 2, прим. *** | См. замечание к статье 30, части 2 прим. ** (по аналогии) |
| 53 | Статья 47 | <p>Статья содержит часть 1 следующего содержания: «...при новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в границах данных территориальных зон необходимость разработки документации по планировке территории определяется через рассмотрение вопроса консультативным совещательным органом в сфере архитектуры, градостроительства, культуры при Администрации города Ростова-на-Дону...». Таким образом, новое строительство и реконструкция ОКС (а не предоставление участков из числа нераспределённых земель) увязаны с необходимостью разработки документации по планировке территории, что не соответствует общему порядку осуществления градостроительной деятельности, части 3 статьи 41, определяющей случаи подготовки документации по планировке территории, и статье 51 ГрадК РФ, устанавливающей закрытый перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство, где также отсутствуют сведения о необходимости предоставления документации по планировке территории. Разработка документации по планировке территории необходима для формирования земельных участков, разделения на новые, установления красных линий и т.п. случаев, описанных в законе, в т.ч. в статьях, относящихся к комплексному и устойчивому развитию. При наличии сформированных земельных участков правообладатель такого участка самостоятельно выбирает любые ВРИ из установленных в регламенте для получения градостроительного плана з/у, и никаких обязательств по разработке документации по планировке территории не несёт.</p> <p>Замечание: исключить часть 1 статьи 47 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ</p> |
| 54 | Статья 48 | <p>См. замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии)</p> <p>Замечание: исключить часть 1 статьи 48 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ</p> <p>С исключением части 1 статьи 48 градостроительный регламент зоны ПО-2 становится почти идентичным регламенту</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------------|---|
| | | <p>зоны ПО-1. Отличие между регламентами зон заключается в том, что ВРИ 3.18.01. (гидрометеорология) в зоне ПО-1 отнесён к условно разрешённым видам, а в зоне ПО-2 – к основным. Ввиду того, что данные объекты всегда строятся за счёт бюджета, предлагается отнести их к основным. Второе отличие регламента зоны ПО-2 от зоны ПО-1 – это присутствие в перечне условно разрешённых видов использования в зоне ПО-1 ВРИ Р.2.01.00 (ИЖС), а в регламенте зоны ПО-2 – ВРИ 6.39.00. (производственная деятельность). Учитывая то, что оба отнесены к условно разрешённым видам, т.е. решение по ним принимается Администрацией, считаем необходимым совместить их в рамках единого градостроительного регламента, отнеся оба ВРИ к условно разрешённым.</p> <p>Предложение: так как с исключением части 1 статьи 48 градостроительный регламент зоны ПО-2 становится идентичным регламенту зоны ПО-1, исключить территориальную зону ПО-2 из Правил и отнести территории, отнесённые к зоне ПО-2, к зоне ПО-1. При этом различия в предельных параметрах решить за счёт введения двух различных подзон, одной из которых придать предельные параметры зоны ПО-1, другой – зоны ПО-2</p> |
| 55 | Статья 49 | <p>См. замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии)</p> <p>Замечание: исключить часть 1 статьи 49 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ</p> |
| 56 | Статья 50, часть 1 | <p>См. замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии)</p> <p>Замечание: исключить часть 1 статьи 50 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ</p> |
| 57 | Статья 50, часть 2 | <p>Считаем необоснованным отнесение ВРИ Р.2.02.00 (малоэтажные многоквартирные дома) к условно разрешённым, учитывая наличие большого числа существующих и подлежащих реконструкции малоэтажных жилых домов, высокую плотность застройки, мелкую нарезку з/у и т.п. факторы. Введение процедуры обязательных публичных слушаний сделает крайне затруднительной реконструкцию имеющихся домов, многие из которых построены более 100 лет назад и нуждаются в реконструкции.</p> <p>Предложение: перенести ВРИ Р.2.02.00 (малоэтажные многоквартирные дома) в число основных</p> |
| 58 | Статья 50, часть 4.1, прим. *** | <p>Таблица, приведённая в части 4.1 статьи 50, содержит примечание, пронумерованное знаком *** следующего содержания: «...В зонах, выделенных по условиям регулирования архитектурной среды и композиционного восприятия города (зонах формирования и регулирования основных композиционных узлов с возможностью размещения доминантных объектов) допускается увеличение этажности без ограничений при условии обоснования принятых решений и обязательном положительном рассмотрении консультативным совещательным органом в сфере архитектуры, градостроительства, культуры при Администрации города Ростова-на-Дону. В данном случае получение разрешения на отклонение от предельных параметров не требуется...». Указанное примечание противоречит положению части 1.1 статьи 38 ГрадК РФ, в которых сказано, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные параметры, то непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные параметры не подлежат установлению.</p> <p>Т.е. в соответствии с законом, предельные параметры либо могут быть установлены, либо нет (о чем делается прямое указание непосредственно в регламенте). Иного варианта для предельных параметров в законе не предусмотрено.</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|----------------------------------|--|
| | | <p>Формулировка, предложенная в регламенте, не соответствует части 1.1. статьи 38 ГрадК.</p> <p>Неприменим к данной ситуации и порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров, т.к. частью 1 статьи 40 ГрадК установлен закрытый перечень случаев, в которых возможно отклонение от регламента – это случай, когда размеры з/у меньше установленных градостроительным регламентом; когда конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики з/у неблагоприятны для застройки. Наличия заключения некоего консультативного органа при Администрации как основания для отклонения от предельных параметров не предусмотрено.</p> <p>Помимо этого, неясно, к каким именно территориям относится действие данного текста, т.к. границы т.н. «зон формирования и регулирования основных композиционных узлов с возможностью размещения доминантных объектов» могут не совпадать с границами территориальных зон и подзон, а зонами с особыми условиями использования территории они не являются (потому что не предусмотрены действующим законодательством и не соответствуют, т.о., определению статьи 1 ГрадК).</p> <p>Положение «...в данном случае получение разрешения на отклонение от предельных параметров не требуется....» не соответствует статье 40 ГрадК РФ, которая предполагает единственно возможный порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров. Никаких изъятий из этой процедуры и допустимых исключений ГрадК РФ не предусматривает.</p> <p>Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 4.1 статьи 50 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ.</p> |
| 59 | Статья 50, часть 4.1, прим. **** | <p>Таблица, приведённая в части 4.1 статьи 50, содержит примечание, пронумерованное знаком *** следующего содержания: «...для указанных в части 2.2.1 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства кроме площади земельных участков предельные размеры земельных участков не подлежат установлению...». Часть 2.2.1 отсутствует в данной статье. См. также выше замечание к прим. ** части 2 статьи 30.</p> <p>Замечание: исключить прим. **** к части 4.1. статьи 50 как не несущее смысловой нагрузки</p> |
| 60 | Статья 50, часть 4.2, прим. *** | <p>См. выше замечание к прим. *** части 4.1 статьи 50 (по аналогии)</p> <p>Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 4.2 статьи 50 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ.</p> |
| 61 | Статья 50, часть 4.2, прим. **** | <p>См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии)</p> <p>Замечание: исключить прим. **** к части 4.2. статьи 50 как не несущее смысловой нагрузки</p> |
| 62 | Статья 50, часть 4.2 | <p>В заключении части 4.2 статьи 50 проекта правил содержится следующее положение: «...строительство и реконструкция объектов капитального строительства в границах данных подзон возможно только через рассмотрение проекта консультативным совещательным органом в сфере архитектуры, градостроительства, культуры при Администрации города Ростова-на-Дону...», которое противоречит части 10 статьи 51 ГрадК РФ, т.к. для разрешения на строительство не требуется рассмотрение проектов какими-либо органами.</p> |


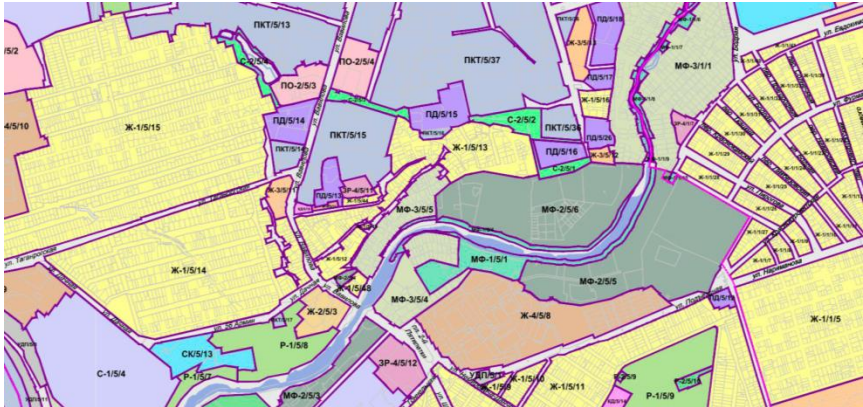
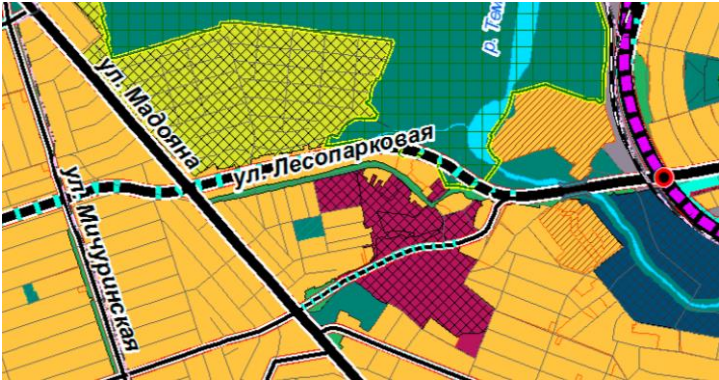
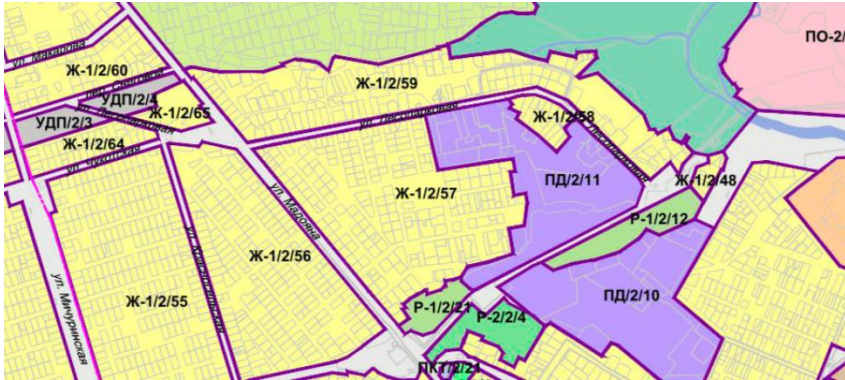
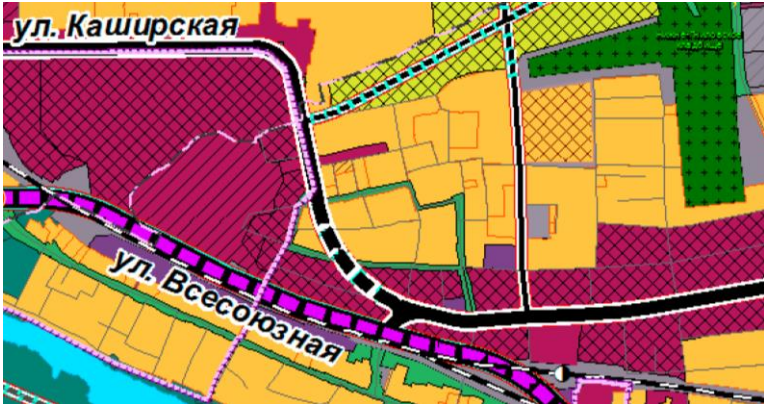
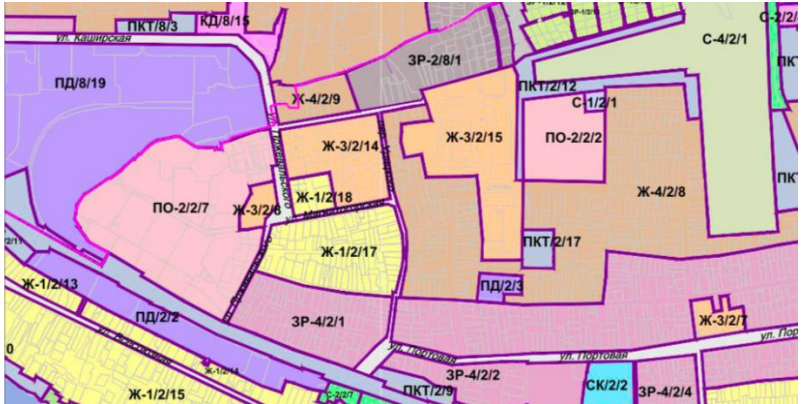
| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|----------|------------------------------------|--|
| | | Замечание: исключить из текста части 4.2 статьи 50 проекта правил положение: «...строительство и реконструкция объектов капитального строительства в границах данных подзон возможно только через рассмотрение проекта консультативным совещательным органом в сфере архитектуры, градостроительства, культуры при Администрации города Ростова-на-Дону...», как противоречащее части 10 статьи 51 ГрадК РФ |
| 63 | Статья 50, часть 4.3, прим. *** | См. выше замечание к прим. *** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 4.3 статьи 50 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ. |
| 64 | Статья 50, часть 4.3, прим. **** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. **** к части 4.3 статьи 50 как не несущее смысловой нагрузки |
| 65 | Статья 51, часть 1 | См. замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии) Замечание: исключить часть 1 статьи 51 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ |
| 66 | Статья 51, часть 3.3.1, прим. *** | См. выше замечание к прим. *** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 3.3.1 статьи 51 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ. |
| 67 | Статья 51, часть 3.3.1, прим. **** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. **** к части 3.3.1 статьи 51 как не несущее смысловой нагрузки |
| 68 | Статья 51, часть 3.3.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. *** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 3.3.2 статьи 51 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ. |
| 69 | Статья 51, часть 3.3.2, прим. **** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. **** к части 3.3.2 статьи 51 как не несущее смысловой нагрузки |
| 70 | Статья 52, часть 1 | См. замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии) Замечание: исключить часть 1 статьи 52 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ |
| 71 | Статья 52, часть 3.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. *** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить примечание, приведённое под маркировкой *** из текста части 3.2 статьи 52 как противоречащее части 1.1. статьи 38 и статье 40 ГрадК РФ. |
| 72 | Статья 52, часть 3.2, прим. **** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. **** к части 3.2 статьи 52 как не несущее смысловой нагрузки |
| 73 | Статья 53, часть 2 | Считаем необходимым исключить из регламента территориальной зоны Ц-4 ВРИ Р.4.23.00 (рынки) как несоответствующего концепции территориальной зоны Предложение: исключить ВРИ Р.4.23.00 из регламента Ц-4 |
| 74 | Статья 53, часть 3, прим. *** | См. выше замечание к прим. ** части 2 статьи 30 |
| 75 | Статья 54, часть | См. выше замечание к прим. ** части 2 статьи 30 |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------------|--|
| | 2.3, прим. *** | Замечание: исключить прим. ** к части 2.3 статьи 54 |
| 76 | Статья 55, часть 3.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. *** к части 3.2 статьи 55 как не несущее смысловой нагрузки |
| 77 | Статья 56, часть 2.3, прим. *** | См. выше замечание к прим. ** части 2 статьи 30 Замечание: исключить прим. ** к части 2.3 статьи 56 |
| 78 | Статья 57, часть 2.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. ** части 2 статьи 30 Замечание: исключить прим. ** к части 2.2 статьи 57 |
| 79 | Статья 58, часть 1 | замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии) Замечание: исключить часть 1 статьи 58 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ |
| 80 | Статья 58, часть 3, прим. *** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. *** к части 3 статьи 58 как не несущее смысловой нагрузки |
| 81 | Статья 59, часть 1 | См. выше замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии) Замечание: исключить часть 1 статьи 58 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ |
| 82 | Статья 59, часть 3.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. *** к части 3.2 статьи 59 как не несущее смысловой нагрузки |
| 83 | Статья 60, часть 1 | См. выше замечание к части 1 статьи 47 (по аналогии) Замечание: исключить часть 1 статьи 60 проекта правил, как противоречащую статьям 41 и 51 ГрадК РФ |
| 84 | Статья 60, часть 3.2, прим. *** | См. выше замечание к прим. **** части 4.1 статьи 50 (по аналогии) Замечание: исключить прим. *** к части 3.2 статьи 60 как не несущее смысловой нагрузки |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|--|
| 85 | Карты границ территориальных зон в целом | <p>Непоследовательное зонирование территории. Границы территориальных зон установлены как по осям улиц, так и по границам сложившейся застройки, что создаёт крайний разнобой в восприятии карты. При этом логика выделения границ зон полностью отсутствует – иногда в них включаются стоящие на кадастровом учёте участки УДС, иногда границы зон разделяют существующие з/у УДС</p>   |
| 86 | Карты границ территориальных зон в целом | <p>Правила вводят в состав территориальных зон зону УДП с регламентом, в котором есть только ВРИ, относящиеся к транспортной сфере. Данная зона предназначена для формирования территории под строительство городских магистральных улиц, в том числе в существующей застройке. Установление такой зоны применительно к территориям, занятым существующей жилой застройкой, преимущественно ИЖС, означает постепенное выморачивание там жилья. Такое решение сказывается отрицательным образом на интересах собственников жилья, но оправдано в том смысле, что обусловлено необходимостью решения общегородских транспортных проблем. Вместе с тем, для того, чтобы отстоять такую позицию, необходимо быть последовательным – устанавливать зоны УДП на всех территориях, подлежащих выморачиванию для строительства магистральной УДС. В предложенном проекте правил это не сделано. Есть примеры последовательного отнесения территории к зоне УДП (продолжение ул. 339-ой стр. див., расширение подходов к путепроводу на ул.Малиновского), но при этом часть других магистралей не обеспечены таким зонированием, хотя сложившееся землепользование это и позволяет. Ниже приведены фрагменты генерального плана и карты границ территориальных зон в местах прохождения будущих магистралей, где предложенное зонирование не позволяет обеспечить формирование будущей УДС.</p> <p>Предложение: отнести к зоне УПТ все планируемые магистральные улицы городского значения</p> |


| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|----------|------------------------------|---|
| | | <p data-bbox="712 140 1944 175"><i>Южная часть Кизитеринского диаметра и сопряжение набережной с ул. Ал-дра Блока:</i></p> <div data-bbox="602 177 1176 788"> </div> <div data-bbox="1368 177 2067 788"> </div> <p data-bbox="920 831 1738 866"><i>Улица Орская между ул.Памфиловцев и ул.Троллейбусной:</i></p> <div data-bbox="512 868 1274 1362"> </div> <div data-bbox="1308 868 2128 1353"> </div> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|----------|------------------------------|---|
| | | <p data-bbox="779 140 1883 175"><i>Продолжение пр-та Театрального до ул.Врубовой и ул.Нансена до ул.Текучёва:</i></p>   <p data-bbox="949 767 1715 802"><i>Темерницкий диаметр между ул.Текучева и ул.Ленина:</i></p>   |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|----------|------------------------------|---|
| | | <p data-bbox="949 140 1711 172"><i>Проект. маг-ль между ул. Таганрогской и ул. Фурмановской:</i></p>   <p data-bbox="981 587 1680 619"><i>Улица Лесопарковая от Мадояна до пер. Майкопского</i></p>   <p data-bbox="981 1005 1675 1037"><i>Сопряжение улицы Портовой и улицы Пржевальского</i></p>   |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|---|
| 87 | Карты границ территориальных зон в целом | <p>К территориальной зоне Ж-4 отнесены обширные территории занятые индивидуальным жильём в районе улицы Портовой (Ж-4/2/7, Ж-4/2/8), Нижнегниловской (Ж-4/2/10, Ж-4/2/6), Ленгородке (Ж-4/2/3), по ул.Ленина (Ж-4/5/6), ул.Ф.Зявкина (Ж-4/4/4), Новом поселении (Ж-4/4/1...3, Ж-4/5/1), Нахичевани (Ж-4/7/7, Ж-4/7/8). Регламент данной зоны относит ИЖД к условно разрешённым видам использования, что крайне затрудняет любые законные действия правообладателей недвижимости по их реконструкции и новому строительству. Зона Ж-4 на указанных участках, по всей видимости, вводится для того, чтобы постепенно преобразовать индивидуальное жильё в много- и среднеэтажную застройку. Однако, при высокой плотности существующего жилья, и сомнительности экономических предпосылок для реконструкции такой территории, в обозримом будущем мы получим на данных территориях хаотично торчащие многоквартирные дома разной этажности (до 16 эт.) посреди моря деградирующей и обесценивающейся индивидуальной застройки. Такое соседство, традиционно отрицательное для большинства горожан, обеспечит реализация градостроительного регламента зоны Ж-4. Помимо этого, принятие регламента в таком виде, где ИЖС – в числе условно разрешённых ВРИ, а максимальный процент застройки – 20%, приведёт к снижению стоимости существующих домовладений, т.к. любые законные операции с ними будут возможны только посредством получения разрешения на отклонение от предельных параметров в Комиссии после прохождения публичных слушаний, либо в части приведения в соответствие с имеющимся градостроительным регламентом (т.е. 20% застройки).</p> <p>Предложение: пересмотреть зонирование территорий, отнесённых к зоне Ж-4, на предмет отнесения к соответствующим территориальным зонам (Ж-1, Ж-2, Ж-3) по факту имеющейся застройки. В случае, если генпланом на месте данных территорий предусмотрена реконструкция с увеличением этажности, относить данные территории также к соответствующим проектным зонам (Ж-2 и Ж-3). Зону Ж-4 оставлять в тех частях, где действительно нет возможности вычленить какой-либо из видов застройки как доминирующей. Упомянутые участки (Ж-4/2/7, Ж-4/2/8, Ж-4/2/10, Ж-4/2/6, Ж-4/2/3, Ж-4/5/6, Ж-4/4/4, Ж-4/4/1...3, Ж-4/5/1, Ж-4/7/7, Ж-4/7/8) отнести к территориальной зоне Ж-1, вычленив из них, если это возможно, зоны Ж-2 и Ж-3.</p> |
| 88 | Карта границ территориальных зон, часть 1.1. Ворошиловский район | <p>Зону ПД/1/6, где расположена Соборная мечеть, отнести к зоне СК, как более соответствующей данному объекту</p> <p>Предложение: отнести зону ПД/1/6 к зоне СК</p> |

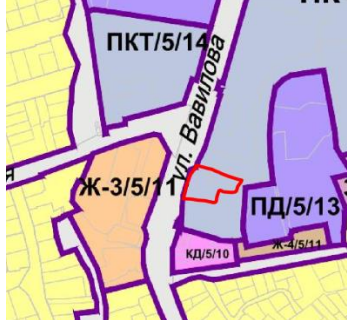
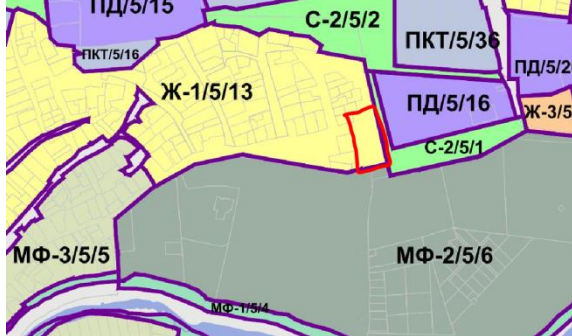

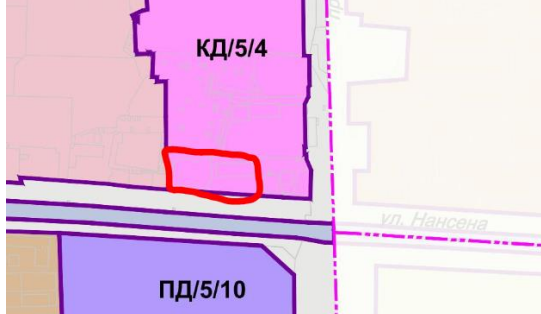
| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|---|
| 89 | Карта границ территориальных зон, часть 1.2. Железнодорожный район | <p data-bbox="1070 81 1592 113">Содержание замечания/предложения</p>  <p data-bbox="707 743 1223 775">Фрагмент генерального плана города</p>  <p data-bbox="651 1318 1279 1382">Фрагмент карты границ территориальных зон Железнодорожного района</p> <p data-bbox="1451 145 2152 248">В зонировании территории Железнодорожного района есть ряд несоответствий генеральному плану города.</p> <p data-bbox="1451 256 2152 719">Так, (1) границы территориальных зон Ж-2/2/12 и ПКТ/2/15 нанесены без учета функциональных зон и красных линий планируемого объекта местного значения в области автомобильных дорог местного значения действующего Генерального плана (не учтены зоны зеленых насаждений специального назначения сущ. и проект. на 1-ую очередь вдоль ул. Батуриной, не учтены красные линии планируемой на 1-ую очередь ул. Батуриной – магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной) (см. действующий генплан)).</p> <p data-bbox="1451 727 2152 879">2. Границы территориальной зоны КД/2/5 нанесены без учета проектируемой на 1-ую очередь рекреационной зоны (см. действующий генплан).</p> <p data-bbox="1451 887 2152 1038">3. Границы территориальной зоны Ж-2/2/12 нанесены без учета проектируемой на 1-ую очередь рекреационной зоны (см. действующий генплан).</p> <p data-bbox="1451 1046 2152 1390">4.1. Границы территориальной зоны Ж-2/2/12 нанесены без учета красных линий существующего объекта местного значения в области автомобильных дорог местного значения действующего генерального плана (не учтены красные линии существующей ул. Тружеников – магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной) (см. действующий генплан))</p> |

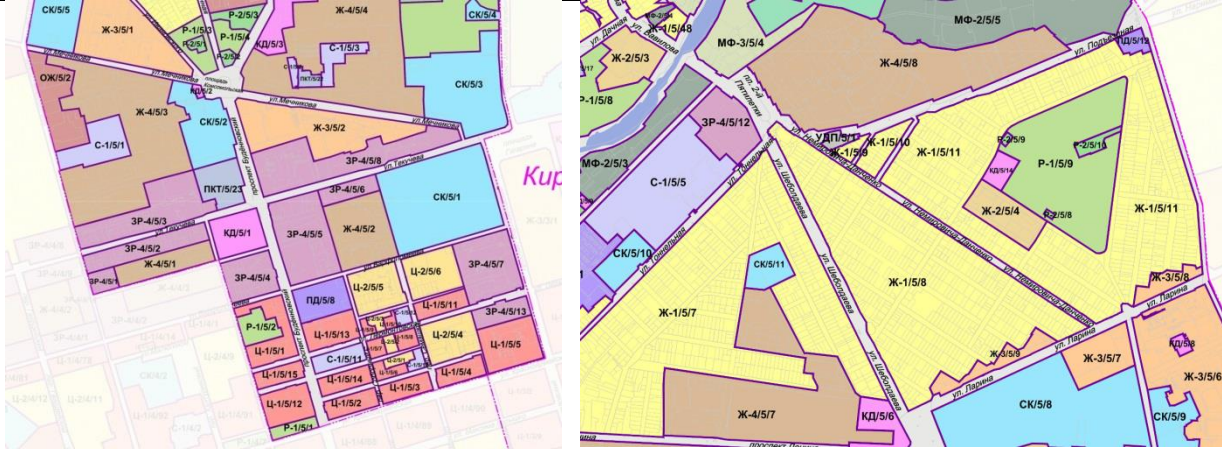
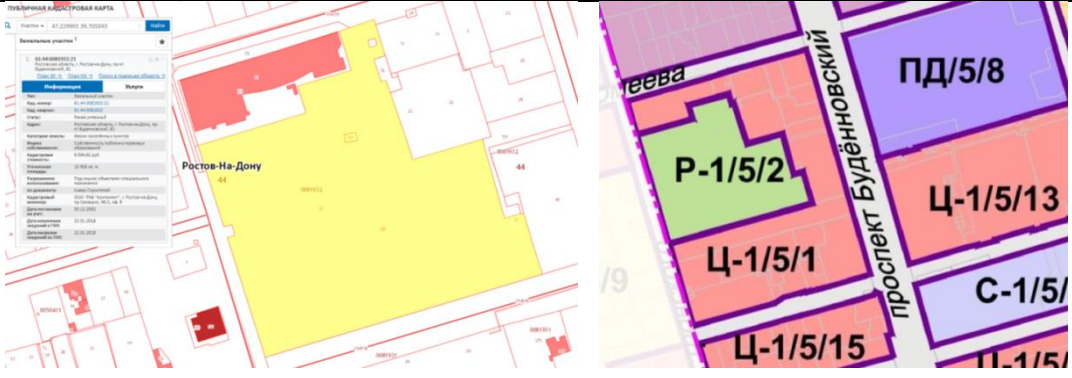
| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|--|
| | | <p>4.2. Границы территориальных зон Ж-4/2/8 и Ж-4/2/7 нанесены без учета красных линий существующего объекта местного значения в области автомобильных дорог местного значения действующего Генерального плана (не учтены красные линии существующей ул. Тружеников и пер. 2-й Поселковый -магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной) (см. действующий генплан))</p> <p>5. Границами территориальных зон не учтены красные линии планируемого на 1-ую очередь продолжения ул. Батуринской до пер. Пржевальского-магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной) (см. действующий генплан))</p> <p>Предложение: 1) привести границы территориальных зон в соответствии с действующим генеральным планом по вышеуказанным фрагментам; 2) территориальные зоны КД/2/3 и КД/2/4 необходимо перевести в территориальную зону СК, так как на этих территориях планируется спорткомплекс и поликлиника, а нахождение их в зоне КД даёт возможность строить помимо этого множество объектов коммерческого назначения</p> |
| 90 | Карта границ территориальных зон, часть 1.3. Кировский район | <p>К зоне СК/3/7 отнесены административное здание и жилой дом по ул. Журавлёва, не предусмотренные в регламенте данной зоны, что делает невозможным их реконструкцию.</p> <p>Предложение: отнести жилой дом и офисное здание по ул. Журавлёва 37, 43 к зоне ОЖ</p> |
| 91 | Карта границ территориальных зон, часть 1.3. Кировский район |  <p>Зоны КД/3/9, КД/3/10, КД/3/11, КД/3/12, КД/3/13 на кадастре участки под базы отдыха, туристические базы, оздоровительные лагеря, спортивные объекты, пирс-эллинг, территории общего пользования, бульвары, территории озеленения. Существенное отличие имеющегося землепользования от предписанного регламентом и несоответствие ВРИ, прописанным в регламенте приведёт к созданию сложностей в последующем использовании данных участков.</p> <p>Предложение: перевести территориальные зоны КД/3/9, КД/3/10, КД/3/11, КД/3/12 в зону Р-2</p> <p>Такое решение не вступает в противоречие с генеральным планом города</p> |


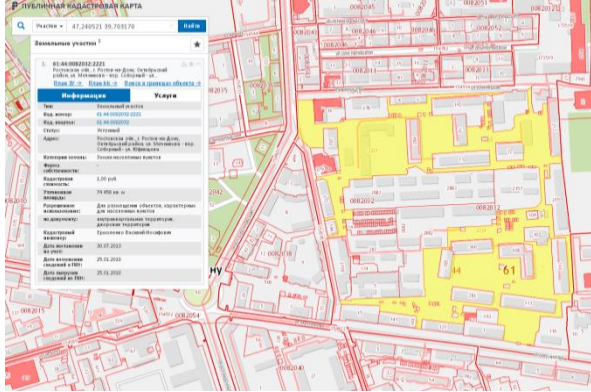
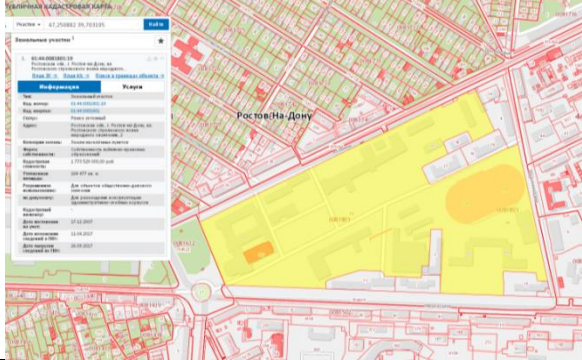
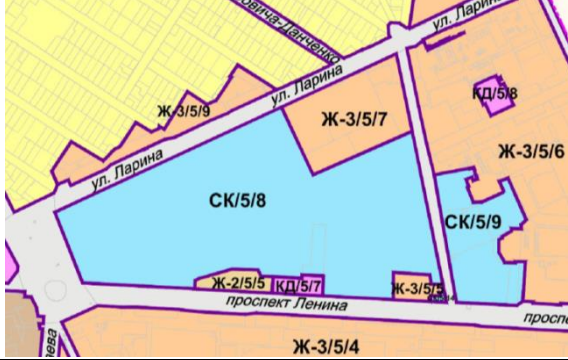
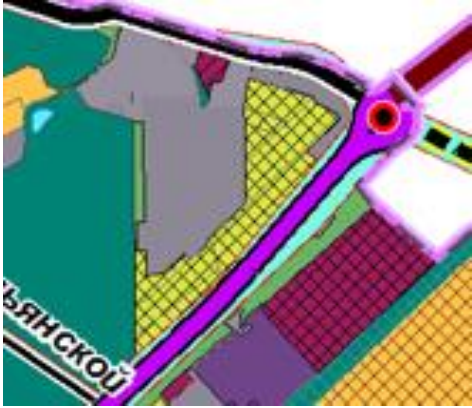

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|---|
| 92 | Карта границ территориальных зон, часть 1.3. Кировский район |  <p>Ул. Пушкинская между пр. Соколова и пр. Чехова показана как территория общего пользования, в то время как на всём протяжении выделена как Р-1. На кадастре участок не стоит, но пешеходная часть продолжается и облагорожена, фактическое использование территории – не УДС, а Р-1.</p> <p>Предложение: отнести участок уличного озеленения ул. Пушкинской между ул. Соколова и пр. Чехова к зоне Р-1</p> |
| 93 | Карта границ территориальных зон, часть 1.3. Кировский район | <p>К зоне СК/3/8 отнесен участок, занятый областным судом. Данный вид разрешённого использования отсутствует в регламенте. С большим трудом суд, конечно, можно отнести к социальному обслуживанию (пункт бесплатной юридической помощи), но всё же представляется, что для этого больше подходит другая территориальная зона.</p> <p>Предложение: исключить участок областного суда из зоны СК/3/8 и перенести его в другую территориальную зону, предполагающую размещение судов</p> |
| 94 | Карта границ территориальных зон, часть 1.4. Ленинский район | <p>1. Территория бульвара на Буденовском проспекте между ул. Береговая и ул. Баумана необоснованно отображена в границах территориальной зоны Ц-1/4/13, в то время как занята зелёными насаждениями.</p> <p>Предлагается: территорию зелёной зоны исключить из границ территориальной зоны Ц-1/4/13. отнести к территориям общего пользования или к территориальной зоне Р-1</p> <p>2. Территория, занимаемая тремя существующими 9-этажными жилыми домами по пер. Верхоянский 114, 114а, 114б включена в границы территориальной зоны Ж-1 как зона застройки индивидуальными жилыми домами.</p> <p>Предлагается: участки домов по пер. Верхоянский 114, 114а, 114б исключить из границ территориальной зоны Ж-1 и включить в границы территориальной зоны Ж-3/4/1.</p> <p>3. Территория, занимаемая существующим многоквартирным жилым домом, имеющим 6 надземных этажей по ул. 20-я улица, 62 включена в границы территориальной зоны Ж-1</p> <p>Предлагается: территорию, занимаемую существующим жилым домом, имеющим 6 надземных этажей по ул. 20-я улица, 62 исключить из границ территориальной зоны Ж-1, и включить в границы территориальной зоны ОЖ/4/1.</p> <p>4. Территория, занимаемая существующим многоквартирным жилым домом, имеющим 3 надземных этажа по ул. Джапаридзе, 17 включена в границы территориальной зоны Ж-1 как зона застройки индивидуальными жилыми домами.</p> <p>Предлагается: территорию, занимаемую существующим жилым домом, имеющим 3 надземных этажа по ул. Джапаридзе 17 исключить из границ территориальной зоны Ж-1 и включить в границы территориальной зоны Ж-4/4/5</p> |

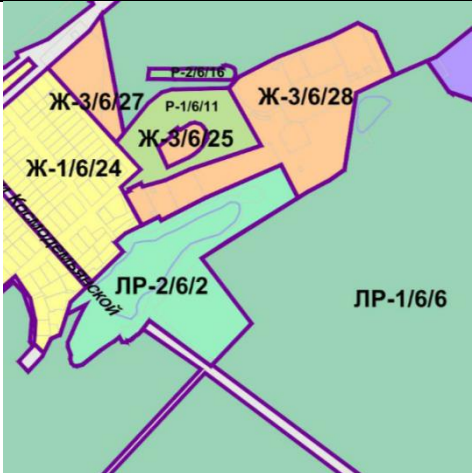

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|---|
| 95 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Предполагается отнесение участка на площади Ленина, предоставленного под жилищное строительство на месте сквера/фонтана перед зданием отеля «Амакс» к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (КД). Эта зона предполагает широкий спектр коммерческой застройки – офисы, торговлю, административные здания – практически всё кроме промышленности. Жилья здесь нет, но выбор для застройщика огромный. На территории сквера выделена зона с номером КД/5/5. Причина выделения отдельной территориальной зоны в том, что именно она наравне с терзоной КД/4/7 (участок благоустройства на Соборной площади) отнесена к подзоне «Б», для которой в п. 3.2. статьи 33 установлены отдельные от всей территориальной зоны предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции.</p> <p>Среди регламентов установлена предельная высота застройки – 3 <u>надземных</u> этажа, что странно сочетается с там же установленной предельной высотой зданий в 0 (ноль) метров. Возможно, такое несоответствие можно объяснить технической ошибкой, поскольку далее всё более логично – для всех остальных видов разрешены три <u>подземных</u> этажа, высота – 0 метров, 15-процентное минимальное озеленение.</p> <p>Однако за кажущейся простотой решения, предложенного Правилами, скрывается возможность уже после принятия таковых по заявлению заинтересованных лиц (правообладателей участков, ОКС) полностью дезавуировать их, применив процедуру т.н. отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленную статьёй 40 ГрадК РФ и предполагающую проведение общественных обсуждений или публичных слушаний с последующим решением комиссии по землепользованию и застройке и главы администрации города. В этом случае увеличенные параметры по этажности, высоте зданий и сооружений, проценту озеленения и т.п. устанавливаются уже для данного участка, а вот строить можно всё, что прописано в регламенте для всей данной территориальной зоны.</p> <p>Если в планах города действительно благоустройство данной территории (пусть и с использованием подземного пространства), а не строительство на площади Ленина и Соборной площади новых офисов и ТРЦ, то всё это возможно решить в рамках правового режима территорий общего пользования, каковыми являются и улично-дорожная сеть, и скверы.</p> <p>Предложение: исключить территориальные зоны КД/5/5 и КД/4/7 и отнести их территорию к улично-дорожной сети.</p> </div> <div style="width: 25%;">  </div> </div> |

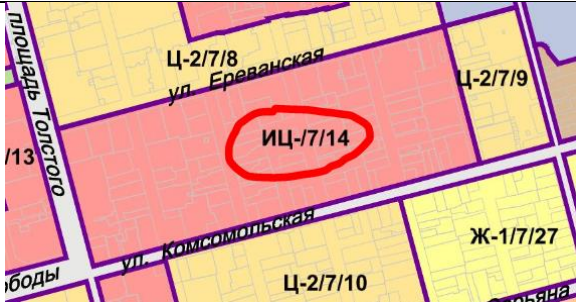
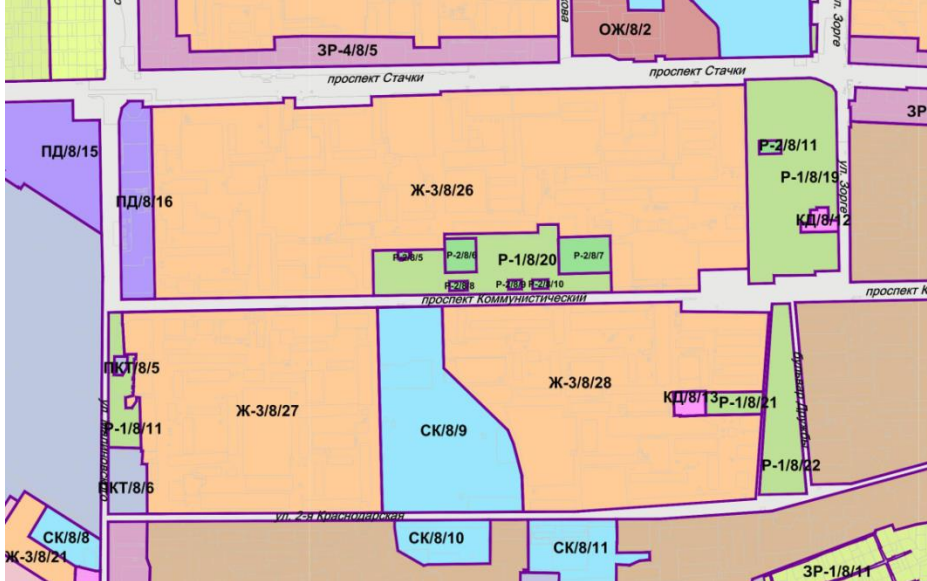
| № п/п | Ссылка на текст или карту | | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|---|--|
| 96 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | Территориальная зона С-1/5/10 ошибочно показана как зона Ж-1. Необходимо изменить условное обозначение. |
| 97 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>Многоквартирный 16-этажный дом по ул. Лермонтовская 89-89а, имеющий общий двор, общую подземную парковку, поделён между двумя территориальными зонами: Ц-1/5/10 и Ц-2/5/3.</p> <p>Предложение: включить территориальную зону Ц-1/5/10 в границы территориальной зоны Ц-2/5/3 как соответствующей фактическим параметрам жилого дома (высота и этажность)</p> |
| 98 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>К зоне Ж-1 необоснованно отнесены многоквартирные дома, этажностью до 9 эт. (61:44:0082324:42, 61:44:0082324:41 61:44:0082324:238, 61:44:0082316:39, 61:44:0082316:38 61:44:0082316:4)</p> <p>Замечание: отнести з/у с к/н 61:44:0082324:42, 61:44:0082324:41 61:44:0082324:238, 61:44:0082316:39, 61:44:0082316:38 61:44:0082316:4 к соответствующим по этажности жилым зонам</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|--|--|
| 99 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>В зоне ПКТ расположен з/у с к/н 61:44:0081109:41 61:44:0081109:18, выделенный под многоквартирные дома</p> <p>Замечание: отнести з/у с к/н 61:44:0081109:41 61:44:0081109:18 к соответствующим по этажности жилым зонам</p> |
| 100 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>К зоне Ж-1 необоснованно отнесены многоквартирные дома, (61:44:0082332:28)</p> <p>Замечание: отнести з/у с к/н 61:44:0082332:28 к соответствующей по этажности жилой зоне</p> |
| 101 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>К зоне Ж-1 необоснованно отнесены многоквартирные дома, этажностью до 9 эт. (61:44:0080758:1, 61:44:0080758:6, 61:44:0080758:7, 61:44:0080758:3, 61:44:0080760:1)</p> <p>Замечание: отнести з/у с к/н 61:44:0080758:1 61:44:0080758:6 61:44:0080758:7 61:44:0080758:3 61:44:0080760:1 к соответствующим по этажности жилым зонам</p> |
| 102 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  | <p>К зоне КД необоснованно отнесены многоквартирные дома (61:44:0081502:25 61:44:0081502:28)</p> <p>Замечание: отнести з/у с к/н 61:44:0081502:25 61:44:0081502:28 к соответствующим по этажности жилым зонам</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|--|--|
| 103 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  <p data-bbox="510 593 2161 746">Нет единой логики при определении границы территориальной зоны. В отдельных случаях граница установлена по красной линии, в других - по оси улиц (пер. Семашко, пер. Соборный, пер. Газетный); (ул. Калитвинская, ул. Цезаря Куникова, пер. Ростовский)- выделен земельный участок под территории общего пользования – может есть смысл включить его в зону Ж-1</p> |
| 104 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  <p data-bbox="1588 753 2161 1104">Сквер Строителей. Земельный участок под сквером (КН 61:44:0081932:21) относится к двум территориальным зонам (северная часть участка, которая выходит на Варфоломеева). Это противоречит положениям части 4 статьи 30 ГрадК РФ о принадлежности каждого з/у только к одной территориальной зоне</p> <p data-bbox="510 1120 2161 1155">Замечание: привести зонирование в соответствии с положениями части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения | |
|-------|---|---|---|
| 105 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  |  <p data-bbox="1742 140 2152 491">Земельный участок 61:44:0082032:2221 под внутриквартальную территорию относится к двум территориальным зонам в северной части зоны КД/5/3, что противоречит части 4 статьи 30 ГрадК</p> <p data-bbox="510 539 2092 571">Замечание: привести зонирование в соответствие с положениями части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса</p> |
| 106 | Карта границ территориальных зон, часть 1.5. Октябрьский район |  |  <p data-bbox="1742 577 2152 849">Земельный участок 61:44:0081801:19 занятый РГУПСом, относится к двум территориальным зонам (СК/5/8, Ж-3/5/7), что противоречит части 4 статьи 30 ГрадК</p> <p data-bbox="510 944 2092 976">Замечание: привести зонирование в соответствие с положениями части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса</p> |
| 107 | Карта границ территориальных зон, часть 1.6. Первомайский район |  <p data-bbox="719 1396 1158 1428">фрагмент генерального плана</p> |  <p data-bbox="1429 1401 2107 1433">фрагмент карты границ территориальных зон</p> <p data-bbox="510 1439 2152 1471">Зона ЗР-3/6/1. Градостроительный регламент данного вида территориальных зон разработан для обеспечения</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---|--|
| | | <p>правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (позэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку. По Генеральному плану данная застройка планируется к переводу в жилую застройку.</p> <p>Замечание: привести зонирование в соответствие с генеральным планом</p> |
| 108 | Карта границ территориальных зон, часть 1.6. Первомайский район | <p>В территориальной зоне ПД/6/16 расположен многоквартирный дом, в котором находится и пожарная часть (по кадастру участок 61:44:0022614:1 – под иными объектами специального назначения).</p> <p>Градостроительный регламент для территориальной зоны ПД не предусматривает размещение жилых зданий ни в основных ни в условно разрешенных видах разрешенного использования. Таким образом, жильё становится абсолютно нелегитимным.</p> <p>Замечание: перевести з/у 61:44:0022614:1 в соответствующую жилую зону с отнесением пожарного депо к условно разрешённым ВРИ для данной зоны</p> |
| 109 | Карта границ территориальных зон, часть 1.6. Первомайский район | <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>В территориальную зону ЛР-2/6/2 включен участок детского сада (в регламенте для территориальной зоны ЛР-2 не предусматривается размещение детских садов ни в основных ни в условно разрешенных видах разрешенного использования.) Замечание: выделить на части территории зоны ЛР-2/6/2 зону СК</p> |
| 110 | Карта границ территориальных зон, часть 1.7. Пролетарский район | <div style="display: flex;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Бизнес-центр «Колизей» не соответствует регламенту зоны СК и более подходит для зоны КД</p> <p>Предложение: перенести участок БЦ «Колизей» в зону КД</p> </div> </div> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---|--|
| 111 | Карта границ территориальных зон, часть 1.7. Пролетарский район |  <p data-bbox="1211 180 1805 212">Зону ИЦ-7/14 исправить на иное значение</p> |
| 112 | Карта границ территориальных зон, часть 1.8. Советский район |  <p data-bbox="1462 523 2152 826">Типичный случай для зоны Ж-3. Границы территориальных зон Ж-3/8/26, Ж-3/8/27, Ж-3/8/28 нанесены без учета этажности существующих жилых домов. Жилые дома с количеством этажей 5 отнесены к зоне застройки многоэтажными жилыми домами с минимальным количеством надземных этажей зданий, строений 9.</p> <p data-bbox="1462 834 2152 1098">Предложение: необходимо либо по границам земельных участков 5-этажных жилых домов выделить территориальную зону застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), либо изменить Ж-3/8/26, Ж-3/8/27, Ж-3/8/28 на территориальную зону застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-4)</p> |
| 113 | Приложение «Карта территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию» | <p data-bbox="510 1114 2152 1485">Данная карта составлена на основании части 5.1. статьи 30 ГрадК, в которой сказано: «...<u>На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности...</u>». Ключевые слова здесь: «<u>в случае планирования такой деятельности</u>». Законом определены несколько видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию, перечисленные в статье 23 проекта Правил: 1) развитие застроенных территорий; 2) комплексное освоение территорий; 3) комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков; 4) комплексное развитие территорий по инициативе органа местного самоуправления. Однако на карте полностью отсутствует информация о том, какой из видов деятельности к какой территории применим, что делает её наличие в таком виде абсолютно бессмысленным.</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | территорий» | <p>При этом к территориям комплексного и устойчивого развития (КУРТ) отнесена почти вся застроенная часть города, исключая рекреационные зоны, кладбища, режимные зоны, городские леса. Помимо этого из зон КУРТ исключены район Вертолётного поля, часть микрорайонов Левенцовского ж.р., вся городская территория севернее ул. Орбитальной вместе с Суворовским, зато включена вся полоса отвода ж.д.(!) со всеми станционными сооружениями. Такой подход, при котором почти вся территория города оказывается в пределах зон КУРТ, представляется неверным, т.к. сами территории комплексного и устойчивого развития предполагают несколько алгоритмов преобразования территорий, в основе которых всегда заключение договора между инвесторами и органами местного самоуправления, а также предполагают взятие на себя ряда обязательств органов местного самоуправления, объём которых при отнесении всего города к зоне КУРТ, может оказаться нереализуемым для городского бюджета.</p> <p>Территории КУРТ – это места адресного воздействия на градостроительное развитие в тех частях города, где сложившаяся застройка этого требует, а также имеется ряд иных способствующих факторов – несоответствие фактических видов использования градрегуламенту, наличие аварийного жилья и т.п. КУРТ – это исключение из общего порядка градостроительного регулирования, вследствие чего называть сегодня весь город территорией КУРТ – это значит говорить рядовому инвестору, собирающемуся вложить средства в строительство и реконструкцию на территории города, что общий порядок, прописанный в правилах, здесь действует с исключениями, надо ждать принятия решений органов местного самоуправления по развитию данной территории. Таким образом, относя почти весь город к территории КУРТ, Правила загоняют бизнес в состояние неопределённости.</p> <p>Так, при развитии застроенных территорий (статья 46.1. ГрадК) осваивается территория, на которой расположены аварийные дома, подлежащие сносу, а также дома, включенные в муниципальные адресные программы по сносу, реконструкции. Иные объекты не могут входить в их границы, что само по себе выдвигает требование о весьма точной установке границ таких территорий. Далее с лицом, заинтересованным в развитии такой территории, заключается договор, содержащий обязательства как органа местного самоуправления, так и инвестора. Узкое применение данного алгоритма реконструкции в отношении аварийного жилья не позволяет также отнести к такой территории значительную часть города, как это сделано на карте.</p> <p>Для комплексного освоения территорий (статья 46.4. ГрадК) предполагается предоставление органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, находящегося соответственно в государственной или муниципальной собственности инвестору по договору, предполагающему обязательства инвестора по застройке и распределение между органом власти и инвестором обязательств по созданию объектов инфраструктуры. Нахождение участка в собственности государства или муниципалитета предполагает отсутствие прав на него третьих лиц и также существенно сужает возможность применения данной процедуры в реальных условиях землепользования Ростова-на-Дону.</p> <p>Комплексному развитию по инициативе правообладателей (ст. 46.9 ГрадК) подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|--|
| | | <p>законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц. Реализация этого алгоритма также предполагает заключение договора и распределение обязанностей как между правообладателями и органами местного самоуправления, так и между самим правообладателями з/у. Основание по данному алгоритму предполагает наличие одного правообладателя, имеющего достаточно большой з/у, либо высокую степень самоорганизации правообладателей з/у, способных выполнить все условия договора с властями и соглашения между собой.</p> <p>Учитывая зауженную область применения всех трёх вышеназванных алгоритмов реконструкции, наиболее широко возможно применить алгоритм, заложенный статьёй 46.10 ГрадК РФ.</p> <p>Комплексному развитию по инициативе органов местного самоуправления подлежат территории, не менее 50% от общей площади которых занимают земельные участки: аварийных домов, подлежащих сносу; аварийные дома, включённые в адресные программы по сносу; участки, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них ОКС не соответствуют видам разрешенного использования и параметрам, установленным Правилами; самовольные постройки. Далее – примерно тот же алгоритм действий, связанный с разработкой документации по планировке территории, заключением договора с инвестором и т.п.</p> <p>Вся ли застроенная часть города, отнесённая к территории КУРТ, подпадает под вышеописанные критерии? Далеко не вся.</p> <p>Тогда зачем практически всю территорию города относить к территории КУРТ, порождая неопределённость в бизнесе и снижая инвестиционную привлекательность города в целом?</p> <p>Столь грубый подход в части определения границ территорий КУРТ заставляет предположить, что авторы правил не имеют представлений о сути комплексного и устойчивого развития территорий в том виде, в котором это предполагает Градостроительный кодекс, и руководствуются собственным пониманием указанного термина. Это подтверждает и содержание статьи 28 проекта Правил, в которой предлагается ввести в состав Правил расчётные показатели обеспеченности объектами инфраструктуры и показатели их доступности на основе местных нормативов и действующего СП 42, в то время как логика включения данных показателей в состав правил как раз в том, чтобы дать некоторое послабление инвестору, а также прописать те объекты инфраструктуры, обеспеченность которыми нужна для данной территории КУРТ</p> <p>Предложение: полностью переработать карту территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий, с обоснованием отнесения каждой из территорий к зонам КУРТ</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---|--|
| 114 | Приложение «Карта границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия» | <p>Карта границ территорий объектов культурного наследия практически нечитаема за счёт того, что на ней необозначенные в условных обозначениях элементы (можно догадаться, что это границы земельных участков на момент разработки проекта правил). Крайне неудачно выбранная цветовая гамма и стили условных обозначений (толщины линий и т.п.) не позволяют понять, где расположен какой из элементов карты. Пример:</p>  <p>Предложение: переработать карту с исключением границ земельных участков (для ориентации на карте можно оставить только границы кварталов) и изменением стилей условных обозначений</p> |
| 115 | К проекту в целом | <p>В соответствии с частью 6.1 статьи 30 ГрадК РФ, «...обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости...» Поскольку данное приложение является обязательным, оно подлежит опубликованию. Вместе с тем, в материалах официально опубликованного проекта эти данные отсутствуют, что противоречит положениям пункта 2 части 5 статьи 5.1. ГрадК РФ.</p> <p>Замечание: Необходимо привести публикацию на официальном сайте в соответствии с положениями пункта 2 части 5 статьи 5.1. и части 6.1. статьи 30 ГрадК РФ и отсчитывать срок публичных слушаний с этого момента</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| 116 | К проекту в целом | <p>Для проекта характерна непоследовательность в отнесении культовых объектов к тем или иным территориальным зонам. Так, Преполовенская церковь (Н. Гниловская), Казанский храм (бульвар Комарова), храм Сергия Радонежского (пр. Солженицына) и многие другие отнесены к зоне СК, а Соборная мечеть на Фурмановкой к зоне ПД (ПД/1/6). Храм Георгия Победоносца по ул. 339-ой стр. див. отнесён к зоне Ж-3/8/12, часовня в Кировском сквере к зоне Р-2, как и храм Дмитрия Ростовского на Новом поселении (Р-2/4/6), храм Иоанна Кронштадтского (РИИЖТ) к зоне КД/5/6 вместе с прилегающими автостоянкой и участком Управления ФСТЭК, храм Иконы Божьей Матери на Таганрогском шоссе к зоне КД/5/12, храм Серафима Саровского – к зоне ЗР-4/2/11. Регламенты многих территориальных зон предполагают помимо культовых объектов широкий спектр иных видов использования. Учитывая особенную общественную значимость размещения культовых объектов, предлагается отнести их к зоне СК.</p> <p>Предложение: отнести все культовые объекты (за исключением расположенных на территории парков, скверов, лечебных учреждений, режимных объектов, промпредприятий, кладбищ) к зоне СК</p> |
| 117 | К проекту в целом | <p>Во всех текстах градостроительных регламентов в том случае, если предельные параметры не подлежат установлению, вписана фраза «не нормируется», в то время как предельные параметры не являются предметом нормирования, они устанавливаются, либо нет. В случае, если они не устанавливаются, об этом оставляется соответствующая надпись в регламенте (см. часть 1.1. статьи 38 ГрадК): «...в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению...»</p> <p>Замечание: привести все градостроительные регламенты в соответствие с частью 1.1. статьи 38 ГрадК РФ, включив в тех случаях где это необходимо, слова «не подлежит установлению»</p> |
| 118 | К проекту в целом | <p>Вид разрешённого использования Р.3.15.00 (Религиозное использование) отнесён к основным видам во многих территориальных зонах, главным образом в жилых. Учитывая, что размещение объектов религиозного использования всегда является вопросом определённого общественного компромисса, считаем необходимым отнести их во всех зонах к условно разрешённым видам использования</p> <p>Предложение: отнести вид разрешённого использования Р.3.15.00 (религиозное использование) во всех территориальных зонах, где он присутствует (кроме С-4), к условно разрешённым.</p> |
| 119 | К проекту в целом | <p>Градостроительные регламенты многих территориальных зон содержат в качестве условно разрешённых видов использования такие, как «среднее и высшее профессиональное образование», «культурное развитие», «общественное управление», «обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях». Размещение указанных видов возможно только после получения разрешения и прохождения общественного</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|--|
| | | <p>обсуждения, продолжительностью до одного месяца. При этом вряд ли придется сомневаться в положительном исходе подобных общественных слушаний. Большинство из указанных объектов – объекты бюджетной сферы, их размещение будет осуществляться городом, либо субъектом федерации, либо федеральными органами власти. Зачем, принимая правила застройки, создавать заведомые проблемы для размещения объектов бюджетной сферы, иными словами создавать сложности самим себе? При этом не исключено, что в отдельных зонах (центр города и т.п.) это действительно необходимо.</p> <p>Предложение: пересмотреть целесообразность отнесения объектов, строящихся преимущественно за бюджетные средства и направленных на решение социальных задач, к условно разрешённым видам использования.</p> |
| 120 | К проекту в целом | <p>В проекте правил землепользования и застройки чрезмерное количество городских территорий отнесено к зоне ПО-2. Так, участки ПО-2/5/3...6 по ул. Вавилова, расположенные в границах сложившейся промзоны, вряд ли будут использоваться для размещения жилья и общественных зданий, которые предусмотрены регламентом зоны ПО-2, в то время как вполне могут быть отнесены к зоне ПКТ или ПД, не допускающих жилья.</p> <p>Аналогично в зоне ПО-2/7/1 (промзона около станции Ростов-Товарная), ПО-2/3/1 (быв. мясокомбинат), в этом случае возможно отнесение к зоне КД. Границы зоны ПО-2/3/3 (быв. з-д «Рубин») включают в себя также квартал бассейна «Бриз», в котором есть жильё и прочие объекты, не подлежащие к отнесению к зоне ПО-2.</p> <p>Предложение: отнести зоны ПО-2/5/3...6 к зоне ПКТ или ПД, зону ПО-2/7/1 к зоне КД, зону ПО-2/3/1 к зоне КД</p> |
| 121 | К проекту в целом | <p>В регламентах жилых зон содержится в качестве основных ВРИ Р.4.24.00 (магазины). При этом во всех территориальных зонах установлено одно значение предельных параметров – максимальная торговая площадь в размере 5000 кв.м. Данное значение приведено в классификаторе ВРИ, утв. Минэкономразвития в 2014г. Однако в классификаторе нет положений, свидетельствующих о том, что нельзя ограничивать площадь торгового зала магазинов, равно как иные характеристики ОКС в пределах значений, установленных классификатором. Т.о., возможно устанавливать иные площади торгового зала для магазинов в пределах 5000 кв.м. Исходя из того, что магазин с торговым залом до 5000 кв.м. недопустим к размещению в жилой зоне, т.к. требует установления санитарно-защитной зоны, влечет за собой увеличение транспортных потоков и установление специфического в том числе по времени суток режима подвоза и разгрузки товаров, предлагаем ввести дифференцированную шкалу для торговых площадей магазинов, размещаемых в пределах жилых зон – для зоны Ж-1 – 200 кв.м., Ж-2 – 400 кв.м., Ж-3 – 1000 кв.м., Ж-4 – 800 кв.м.</p> <p>Предложение: установить предельные размеры площади торгового зала для ВРИ Р.4.24.00 (магазины) для жилых зон: для зоны Ж-1 – 200 кв.м., Ж-2 – 400 кв.м., Ж-3 – 1000 кв.м., Ж-4 – 800 кв.м.</p> |
| 122 | К проекту в целом | <p>Для всех территориальных зон, кроме вида разрешенного использования Р.2.01.00 зоны Ж-1, ПО-1, ПО-3, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3, СД; Р.13.75.00, Р.13.76.00 зоны СД, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3 Правилами не установлен предельный параметр «Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» или отсутствует указание о том, что такой предельный параметр не подлежит установлению (требование части 1.1 Статьи</p> |

| № п/п | Ссылка на текст или карту | Содержание замечания/предложения |
|-------|---------------------------|---|
| | | 38 ГрадК) Замечание: привести тексты всех градостроительных регламентов в соответствие с частью 1.1. статьи 38 ГрадК |
| 123 | К проекту в целом | Необходимо провести комплексную проверку всех градостроительных регламентов на последствия их применения в данном виде с учётом положений пакета законов, принятых 03.08.2018г., внесших существенные изменения в Градостроительный и Земельный кодекс РФ. Так, в соответствии в новой редакции ч. 6 статьи 55 ГрадК РФ указано, что основанием для невыдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может послужить «...несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию...». Таким образом, невозможно будет ввести в эксплуатацию множество объектов, начатых строительством по действующим правилам, если в новых регламентах не учтены их ВРИ (хотя бы в числе условных). |

Трухачев Сергей Юрьевич,
кандидат архитектуры,
советник Российской академии
архитектуры и строительных наук,
член Союза архитекторов России

Бережная Вера Николаевна,
член Союза архитекторов России

Чеботарёв Дмитрий Викторович,
старший преподаватель АСиА
ДГТУ, член Союза архитекторов
России

Неляпина Наталья Евгеньевна,
член Союза архитекторов России,
кадастровый инженер

Прохоров Андрей Юрьевич,
член Правления Ростовской
организации общественной
организации Союза архитекторов
России

Коноваленко Оксана
Владимировна,
член Союза архитекторов России

Хитева Елена Олеговна
член Союза архитекторов России

18 октября 2018г.