
**Общество с ограниченной ответственностью
научно-производственное объединение «ГеоГИС»**

Муниципальный заказчик – Администрация Красносулинского района
Ростовской области

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ПРОЛЕТАРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
(Пояснительная записка)**

Муниципальный контракт № 0358300008420000041_158295 от «17» марта 2020г.

Директор ООО НПО «ГеоГИС»

П.И. Подрезов

Воронеж 2020 г.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ
по изменению генерального плана Пролетарского СП

Наименование		гриф	инв.№	Примечание	
Пояснительная записка		н/с		Сшив формата А4	
<u>Проект изменений генерального плана в графической форме:</u>					
№ п/п	Наименование	гриф	инв. №	Масштаб	Примечание
1	Генеральный план развития сельского поселения. Схема развития системы общественных центров. Схема рекреационного зонирования и туризма. Схема зон и объектов с особыми условиями использования территории.	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
2	Схема планируемых границ функциональных зон	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
3	Генеральный план х. Пролетарка, с. Прохоровка	н/с		М 1: 5 000	Новая редакция
4	Генеральный план х. Малая Гнилуша, п. Донлесхоз, х. Пушкин	н/с		М 1: 5 000	Новая редакция

Оглавление

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	5
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЛЕТАРСКОГО СП	8

Список используемых сокращений.

ГП РО	государственная программа Ростовской области
ГрадК	Градостроительный кодекс
ЗООИТ	зона с особыми условиями использования территории
з/у	земельный участок
ИСОГД	информационная система обеспечения градостроительной деятельности
КОС	канализационные очистные сооружения
ЛЭП	линии электропередачи
МНГП	местные нормативы градостроительного проектирования
МО	муниципальное образование
МРСК	межрегиональная распределительная сетевая компания
МПС	мусороперегрузочная станция
МСС	мусоросортировочная станция
н/с	несекретно
ПСД	проектно-сметная документация
п/с (ПС)	подстанция
РО	Ростовская область
РНГП, РНГП РО	региональные нормативы градостроительного проектирования Ростовской области
РФ	Российская Федерация
РЦП	региональная целевая программа
СЗЗ	санитарно-защитная зона
СП	сельское поселение
СТП РФ	схема территориального планирования Российской Федерации
СТП РО	схема территориального планирования Ростовской области
ТКО	твердые коммунальные отходы
ФЗ	Федеральный закон
ФЦП	федеральная целевая программа
ЧС	чрезвычайная ситуация

Проект изменений касается только графической части генерального плана.

В целях более эффективного использования, в том числе обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подготовлены настоящие локальные изменения функционального зонирования в границах Пролетарского СП.

Изменения подготовлены в развитие действующих документов территориального планирования Ростовской области и Красносулинского района и направлены на более эффективное использование имеющихся земельных ресурсов сельского поселения.

В материалах действующего генерального плана вся необходимая территория для размещения производственной базы в кадастровом квартале №61:18:0600022 расположена на землях сельскохозяйственного назначения.

Настоящим проектом меняется функциональное зонирование:

Применительно к территории площадью **1,58 га**, земельный участок исключается из границ зоны сельскохозяйственных угодий, и включается в границы функциональной зоны - «Производственная зона».

Вышеуказанное изменение функционального зонирования земельного участка, направлено на подготовку необходимых обоснований для последующего его перевода из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» (в порядке, установленном действующим законодательством) для обеспечения в последующем строительства производственной базы.

Строительство производственной базы будет осуществляться в интересах АО «Донаэродорстрой».

На рассматриваемой территории предполагается строительство асфальтобетонного завода, который представляет собой технологический комплекс по выпуску асфальтобетонных и щебёночно-мастичных асфальтобетонных смесей различных марок и типов, соответствующих всем требованиям существующих ГОСТ и СНиП.

Асфальтобетонная смесь — это рационально подобранная смесь минеральных материалов (щебня(гравия), песка) , минерального порошка или без него, битума (с различного типа добавками или без них), а для щебёночно-мастичной асфальтобетонной смеси (ЩМАС) ещё и стабилизирующей добавки, взятых в строго определённых пропорциях и смешанных в нагретом состоянии в чётком соответствии с технологическим процессом.

Для осуществления ритмичного производства на участке будет обеспечен необходимый запас различного фракционного материала 0-5, 5-10, 5-20, битума, минерального порошка и других составляющих, входящих в состав асфальтобетонных смесей. Производственная база будет обеспечена необходимым оборудованием и запчастями для бесперебойного функционирования завода и автомобильной техники.

Для контроля качества произведенных асфальтобетонных смесей на территории базы будет установлена лаборатория. Расширение производственной базы предполагает организацию 10-20 дополнительных рабочих мест. При необходимости на территории предусмотрено организовать санитарно-бытовые помещения и комнаты отдыха для работающих.

На базе будет располагаться около 15-20 единиц техники, из которых 2 погрузчика марки Volvo 120 и остальные - грузовые машины Volvo,

предназначенные для вывоза и привоза смесей и материалов. Территория будет полностью огорожена, освещена, а также для обеспечения безопасности установлен пост охраны.

В этой части изменения в генеральный план Пролетарского СП подготовлены в развитие действующих документов территориального планирования Красносулинского района. Изменения направлены на более эффективное использование имеющихся территорий и будет способствовать созданию дополнительных рабочих мест и поступлению дополнительных доходов в бюджет.

Для определения размера санитарно-защитной зоны производственной базы необходимо выполнить расчет физического воздействия на атмосферу. Так как на данном этапе выполнить точный расчет не представляется возможным, в проекте не отображены предварительные СЗЗ.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЛЕТАРСКОГО СП

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Величина показателя		
			Современное состояние	1 очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.)
1	2	3	4	5	6
I. Территории					
1	Общая площадь земель в границах сельского поселения, в том числе по категориям земель:	га	24209,92	24209,92	24209,92
2	Земли сельскохозяйственного назначения	га	19570,07	19568,49	18011,8
3	Земли населенных пунктов	га	340,60	340,60	340,60
4	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	га	1377,49	1379,07	2935,76
5	Земли водного фонда	га	31,74	31,74	31,74
6	Земли лесного фонда	га	2884,96	2884,96	2884,96
7	Земли особо охраняемых территорий	га	5,06	5,06	5,06
8	Земли запаса	га	0	0	0