



Гео-Дон

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН» 344002, г.
Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а
ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87
e-mail: office@geo-don.ru

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ПРОЛЕТАРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

(пояснительная записка)

Том II

Генеральный директор

Е.Н. Шмаков

**г. Ростов-на-Дону
2024**

Обоснование изменений генерального плана.

Проект изменений предполагается исключительно для графической части генерального плана с целью изменения функциональных зон без изменения границ населенных пунктов в отношении следующих земельных участков:

- Земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600013:1033, общей площадью 11399 кв.м. отнесен к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования - личные подсобные хозяйства, открытые и закрытые площадки для хранения сельскохозяйственной техники, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей. Действующей редакцией генерального плана Пролетарского сельского поселения данный земельный участок отнесен к функциональной зоне – многофункциональная общественно-деловая зона.

При этом земельный участок расположен за границей населенного пункта х. Пролетарка Пролетарского сельского поселения Красносулинского района, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости с реестровым номером 61:18-4.58.

Учитывая тот факт, что земельный участок находится в придорожной полосе автомобильной дороги М-4 «Дон», а в соответствии со ст. 25 Федерального закона № 257-ФЗ от 08.11.2007 г. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» запрещается распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков; выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог, что не позволяет использовать данный земельный участок, как земли сельскохозяйственного назначения.

Фактически земельный участок используется в соответствии с установленным видом разрешенного использования и должен быть отнесен к

категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Земельный участок исключается из земель сельскохозяйственного назначения и включается в границы планируемой функциональной зоны – зона транспортной инфраструктуры.

Вышеуказанное изменение функционального зонирования земельного участка позволит более эффективно и рационально использовать земли. Существующие инженерные сети имеют достаточную мощность к использованию планируемого вида разрешенного использования, что является основанием для подготовки 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.

Транспортная логистика, рассматриваемой территории имеет экономическую целесообразность использования земли и объектов капитального строительства под коммерческие цели.

- Земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600021:1106, общей площадью 8 180 кв.м. отнесен к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Действующей редакцией генерального плана Пролетарского сельского поселения данный земельный участок отнесен к землям сельскохозяйственного назначения.

Фактически земельный участок используется в соответствии с установленным видом разрешенного использования и должен быть отнесен к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Земельный участок исключается из земель сельскохозяйственного назначения и включается в границы планируемой функциональной зоны – зона транспортной инфраструктуры.

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, в целях надлежащего использования земельного участка.

- Земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600022:563, общей площадью 9 776 кв.м. отнесен к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования. Действующей редакцией генерального плана Пролетарского сельского поселения данный земельный участок отнесен частично к функциональной зоне – многофункциональная общественно-деловая зона, частично к зоне рекреационного назначения.

Земельный участок расположен вне границ населенных пунктов Пролетарского сельского поселения Красносулинского района.

Фактически земельный участок используется в соответствии с установленным видом разрешенного использования, предусмотренном для категории земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок исключается из границ зоны многофункциональная общественно-деловая зона и зоны рекреационного назначения и включается в границы функциональной зоны – производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

- Земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600022:577, общей площадью 5 439 кв.м. отнесен к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – ремонтная мастерская. Действующей редакцией генерального плана Пролетарского сельского поселения данный земельный участок отнесен к функциональной зоне – производственная зона.

Земельный участок расположен вне границ населенных пунктов Пролетарского сельского поселения Красносулинского района.

Фактически земельный участок используется в соответствии с установленным видом разрешенного использования, предусмотренном для категории земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок исключается из границ производственной зоны и включается в границы функциональной зоны – производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

- Земельные участки с кадастровыми номерами 61:18:0600022:1208 и 61:18:0600022:1176 отнесены к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, очистные сооружения (пруды-отстойники) пастбища. Действующей редакцией генерального плана Пролетарского сельского поселения данный земельный участок отнесен к землям сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки планируются к использованию для отдыха (рекреации). В этих целях земельные участки включены в границы зоны – зона рекреационного назначения с последующим переводом земельных участков в категорию земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Вышеуказанное изменение функционального зонирования земельного участка и смена категории земель позволит реализовать национальный проект

«Туризм и индустрия гостеприимства» и подпрограммы «Туризм» государственной программы Ростовской области «Развитие культуры и туризма» крестьянским (фермерским) хозяйством по созданию на территории Южного парка птиц «Малинки» модульных некапитальных средств для временного размещения и временного пребывания туристов стоимость проекта 98 млн.рублей.

Инвестиционный проект «Глэмпинг.Кенгуру» способствует развитию внутреннего туризма, сельского туризма и культурного отдыха как жителей, так и гостей региона. Расположение глэмпинга в непосредственной близости рядом с популярным туристическим объектом «Парк птиц «Малинки». Анализ ситуации по размещению планируемого объекта показывает целесообразность реализации данного проекта.

В связи с проектируемыми изменениями изменяются основные технико-экономические показатели Пролетарского сельского поселения.

Основные технико-экономические показатели Пролетарского СП

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Величина показателя		
			Современное состояние	1 очередь (2023 г.)	Расчетный срок (2030 г.)
1	2	3	4	5	6
<i>I. Территории</i>					
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	19564,29	19564,29	19564,29
3	Земли населенных пунктов	га	344,59	344,59	344,59

4	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	га	1380,97	1380,97	1380,97
5	Земли водного фонда	га	31,74	31,74	31,74
6	Земли лесного фонда	га	2880,97	2880,97	2880,97
7	Земли особо охраняемых территорий	га	7,36	7,36	7,36
8	Земли запаса	га	0	0	0

Объекты культурного (археологического) наследия

На территории Пролетарского сельского поселения Красносулинского района расположены объекты археологического наследия федерального значения «Курганная группа «Придорожный I» (6 курганов)», «Курганная группа «Придорожный II» (7 курганов)», «Курганная группа «Аюта IV» (6 курганов)» и выявленные объекты археологического наследия «Курганный могильник «Медвежий II», «Курганный могильник «Медвежий IV».

Границы территории объектов археологического наследия утверждены постановлениями комитета:

- от 12.02.2021 № 20/01-01/789 «Об утверждении границ территории объекта археологического наследия федерального значения «Курганная группа «Придорожный I» (6 курганов)»;

- от 12.02.2021 № 20/01-01/788 «Об утверждении границ территории объекта археологического наследия федерального значения «Курганная группа «Придорожный II» (7 курганов)»;

- от 03.09.2020 № 20/01-01/2964 «Об утверждении границ территории объекта археологического наследия федерального значения «Курганная группа «Аюта IV» (6 курганов) (в редакции от 29.04.2022 №20/01-01/170);
- от 23.03.2022 № 20/01-01/128 «О включении выявленного объекта археологического наследия «Курганный могильник «Медвежий II» в перечень выявленных объектов культурного наследия Ростовской области»;
- от 23.03.2022 № 20/01-01/129 «О включении выявленного объекта археологического наследия «Курганный могильник «Медвежий IV» в перечень выявленных объектов культурного наследия Ростовской области».