



Гео-Дон

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА

ООО «Гео-Дон» проведена работа по разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Красносулинского района, который утвержден Решением Собрания депутатов Красносулинского района Ростовской области № 252 от 23.04.2024.

Разработка проекта осуществлялась, в том числе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:51:0020201:2861, принадлежащего на праве собственности АО «Донуголь» (далее по тексту - Земельный участок), а именно для Земельного участка разработана отдельная территориальная зона «Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 метров» (П-2/1).

Земельный участок имеет вид разрешенного использования - для эксплуатации в производственных целях и фактически используется в соответствии с данным видом разрешенного использования.

Изменение территориальной зоны Земельного участка обусловлено необходимостью установления санитарно-защитной зоны для производства, расположенного в границах Земельного участка.

Разработка проекта обоснования размеров расчетной санитарно-защитной зоны выполняется с целью предотвращения или снижения негативного воздействия производственных объектов на комфортность проживания и здоровье населения, определения возможности сохранения предприятия, применяемой технологии и объемов производства продукции в условиях города, а также принятия экономических и технически обоснованных, социально и экологически целесообразных проектных и строительных решений.

Основной деятельностью предприятия являются:

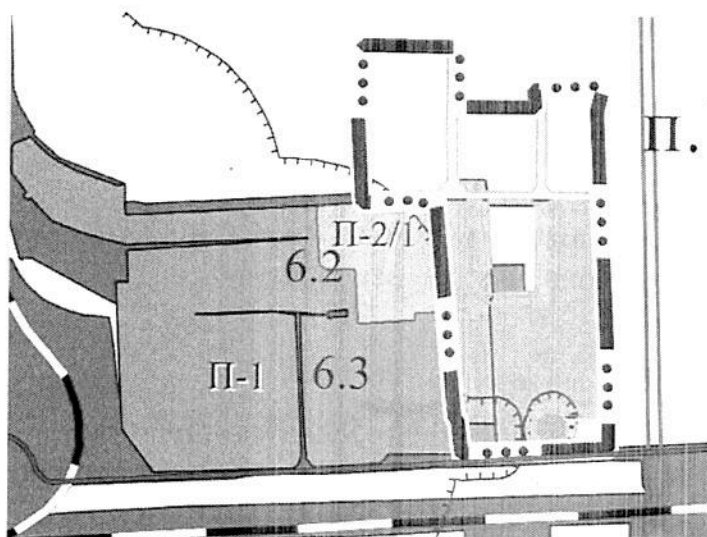
- прием, хранение и отгрузка угля;
- выпуск фасованного товарного продукта, полученного в результате сушки, дробления и отсева исходного материала – угля;
- литье стальных заготовок для шахтного оборудования.

На территории предприятия расположены следующие структурные подразделения:

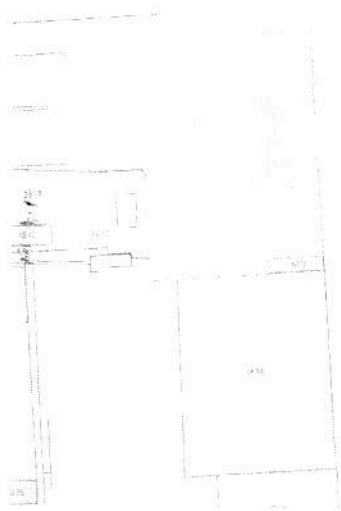
- цех сушки и фасовки сыпучих материалов;
- склад готовой продукции;
- склад угля №1;
- склад угля №2;

- литейный цех.

В действующей редакции Правил землепользования и застройки территориальная зона «Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 метров» (П-2/1) установлена *только для Земельного участка и на карте градостроительного зонирования отображена одним контуром, границы которой совпадают с границами Земельного участка. Иные земельные участки в состав данной зоны не входят.*



Объект недвижимости	
Земельный участок	
Код объекта	44.01.00.000.000
Код участка	61.18.00.000
Ростовская область, Красносулинский район	
Площадь участка	44 639 кв. м
Учтенный	
Земельный участок	
Для эксплуатации в производственный цех	
Частная собственность	
Земельный участок	32 856 441,08 руб.
Код участка	01.01.00.000
Код участка	01.01.00.000
Код участка	01.01.00.000
Код участка	01.01.00.000
Код участка	01.01.00.000
Код участка	01.01.00.000



Сведения о территориальной зоне «Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 метров» (П-2/1) внесены в Единый государственный реестр недвижимости (реестровый номер 61:18-7.403), что подтверждается уведомлением Филиала ППК «Роскадастр» по Ростовской области № 24-Исх/04723 от 04.07.2024.

Однако градостроительный регламент территориальной зоны «Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 метров» (П-2/1) не содержит сведений об основном виде разрешенного

использования – Производственная деятельность (6.0), который является основным видом разрешенного использования для Земельного участка, расположенного в данной территориальной зоне.

Данное обстоятельство препятствует согласованию проекта установления санитарно-защитной зоны с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области, поскольку вид разрешенного использования Земельного участка не соответствует градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки.

На основании изложенного прошу рассмотреть возможность внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны «Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 метров» (П-2/1) без проведения публичных слушаний (общественных обсуждений), в порядке, установленном п. 3.3 ст. 33 ГрК РФ, включив в него основной вид разрешенного использования – Производственная деятельность (6.0) и изложить его в следующей редакции:

«3. П-2/1 - Производственная зона с размером санитарно-защитной зоны более 100 м

Код	Наименование вида разрешённого использования земельных участков	Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства	Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования			
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0 (общественное использование	Не подлежит установлению

		объектов капитального строительства), 4.0 (предпринимательство), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Не подлежит установлению
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не подлежит установлению
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не подлежит установлению
7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций)	Не подлежит установлению

		<p>любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;</p> <p>размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;</p> <p>размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)</p>	
--	--	---	--

Условно разрешённые виды использования не устанавливаются

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-2/1:

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не подлежит установлению
Минимальная	Не подлежит установлению
Высота зданий, сооружений	
максимальная	20 м
минимальная	4 м
Процент застройки	
максимальный	60%
минимальный	Не подлежит установлению
Минимальные отступы застройки от границ смежных земельных участков	не менее 1 м
Иные показатели	
отступ застройки от красной линии (линии застройки) улицы	10 м

Генеральный директор



Е.Н. Шмаков