

Общество с ограниченной ответственностью  
«Строительная компания «Стройтрест»

Арх. № \_\_\_\_\_

Заказ: №02-2015

Заказчик:

ООО «Роскамень»

**МАТЕРИАЛЫ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
БАРИЛО-КРЕПИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
РОДИОНОВО-НЕСВЕТАЙСКОГО РАЙОНА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ✓

Директор  
ООО «СК «Стройтрест»»



Э.И. Кондакян

г. Ростов-на-Дону  
2015г.



## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

### по изменению правил землепользования и застройки

Наименование	гриф	инв.№	Примечание		
Пояснительная записка	н/с		Сшив формата А 4		
<b><u>Проект изменений правил землепользования и застройки в графической форме:</u></b>					
№ п/п	Наименование	гриф	инв. №	Масштаб	Примечание
1	Сводная схема (карта) градостроительного зонирования территории Барило-Крепинского сельского поселения совмещенная с границами зон с особыми условиями использования	н/с		М 1:25 000	Новая редакция



Настоящие изменения в действующие Правила землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области подготовлены на основании заявлений и предложений, поступивших в Администрацию Родионово-Несветайского района от заинтересованных лиц на основании положений ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен ООО «СК «Стройтрест» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.
2. Постановления Администрации Родионово-Несветайского района Ростовской области от 03.03.2015г. №141 «О разрешении на подготовку проекта изменений в графической части Генерального плана и Правил землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения».
3. Распоряжения Правительства Ростовской области от 06.07.2015 г. №263 «О переводе земельного участка из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в другую категорию в Родионово-Несветайском районе.
4. Договора №02-2015 от 05.02.2015г. на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области.
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлена настоящая пояснительная записка;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть Правил землепользования и застройки<sup>1</sup>:
  - 2.1. Сводная схема (карта) градостроительного зонирования территории Барило-Крепинского сельского поселения совмещенная с границами зон с особыми условиями использования (М 1:25 000).

Изменения вносятся в графическую часть Правил землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области, разработанных ООО «Геоземстрой» в 2011 году. В соответствии с техническим заданием в рамках настоящего проекта изменений не выполняются работы по приведению градостроительной документации в соответствие с действующей редакцией Градостроительного кодекса.

---

<sup>1</sup> В настоящем проекте сохранена компоновка и наименование схем действующих Правил землепользования и застройки



Изменения касаются ограниченной территории Барило-Крепинского СП, занятой земельным участком с кадастровым номером: 61:33:0600003:2673, общей площадью 31,57 га. Земельный участок расположен в северной части Родионово-Несветайского района и в северо-восточной части Барило-Крепинского сельского поселения. Участок удалён от х. Бунако-Соколовец на 0,1-1,0 км на юго-восток и от районного центра - сл. Родионово-Несветайской – на 20,2 км на северо-запад. На участке расположены: карьер (добыча песчаника), трансформаторные подстанции, разрушенное строение хозяйственного назначения, используемое в прошлом в качестве складского помещения для сельскохозяйственного производства. Согласно Распоряжения Правительства Ростовской области от 06.07.2015 г. №263 «О переводе земельного участка из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в другую категорию в Родионово-Несветайском районе территория относится к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», разрешенный вид использования – для сельскохозяйственного производства.

Рассматриваемый земельный участок граничит с земельными участками сельскохозяйственного назначения: с северо-запада - для сельскохозяйственного производства, с остальных сторон – для сельскохозяйственного производства (пастбища), используемые в настоящее время для выпаса скота.

Настоящие изменения предлагаются как следующий шаг в реализации мероприятий действующего генерального плана в части экономического развития территории Барило-Крепинского сельского поселения (п. 3.1. Мероприятий по территориальному планированию), а именно, развитие сектора строительных технологий и новых строительных материалов.

Размещаемый на проектируемой площадке завод по производству щебня и добыче горной массы песчаника будет удовлетворять потребность в устройстве дорожных покрытий населенных пунктов и строительстве дорог, при производстве бетона и бетонных изделий промышленными предприятиями на территории Родионово-Несветайского и Аксайского районов, Восточного Донбасса, Ростовской агломерации и др.

Комплекс факторов, определивших выбор вида деятельности на данном земельном участке, интегрирует две группы факторов, отличающихся по своему территориальному охвату – внутренних и внешних.

Группа внутренних факторов воздействует на уровне сформированного земельного участка, сельского поселения и района, а также будущего международного аэрокомплекса «Южный», формирующегося к юго-востоку от участка: в 39 км – по прямой линии до границы и в 47 км – до центра аэрокомплекса.

Группа внешних факторов действует на уровне Ростовской агломерации, Восточного Донбасса, Ростовской области в целом, а также соседних регионов.

1) близость участка к 8 городам Восточного Донбасса с общим населением в 0,7 млн чел.;



- 2) положение участка между г. Ростовом-на-Дону и Восточным Донбассом;
- 3) наличие крупного демографического потенциала в Ростовской области (4,3 млн чел. – 6-е место в РФ) и в Краснодарском крае (5,1 млн чел. – 3-е место в РФ), обеспечивающего наличие крупной потребительской ёмкости и активности;
- 4) благоприятный инвестиционный климат в Ростовской области, имеющей повышенную инвестиционную привлекательность, пониженную степень инвестиционных рисков и существенные резервы экономического развития на перспективу;
- 5) близость участка к х.Бунако-Соколовец (1,0 км) и центру сельского поселения сл.Кутейниково (7,2 км), а также к райцентру сл.Родионово-Несветайской (20,2 км).

При выборе земельного участка в расчёт также принимались следующие обстоятельства:

- а) участок приурочен (удалён на северо-восток всего на 3,5 м) к автодороге регионального значения Р 61–34 с.Куйбышево – сл.Алексеево-Тузловка – сл.Родионово-Несветайская и далее по дороге регионального значения Р 61-7 в г.Ростов-на-Дону. Эти автодороги соединяют Ростов-на-Дону, Новошахтинск и в целом Восточный Донбасс. В 47 км от участка планируется провести новую автотрассу из Ростова-на-Дону (от Северного обхода у п.Щепкино) к аэрокомплексу «Южный» через п.Октябрьский и х.Каменный Брод;
- б) ожидается удвоение численности населения Ростовского мегалополиса (1,35 млн чел. в 2014г.) на перспективу (до 2,7 млн чел.) в рамках Большого Ростова (согласно разработке Минрегиона РФ) и, соответственно, дальнейший рост строительства, в т.ч. социально-культурных и жилищных объектов (для создания которых в области в целом потребуется значительное количество щебня);
- в) ожидается трансформация ближайших к городам-миллионникам участков важнейших автомагистралей и автодорог (в зоне удаления от города до 50км) в сервисно-коммерческие объекты линейного типа с пунктами комплексного обслуживания (через определённые интервалы) и площадками для парковки автотранспорта (для создания которых в области в целом потребуется значительное количество щебня), независимо от наличия или отсутствия по соседству с площадкой селений вдоль дорог;
- г) в окружающих участок селениях Родионово-Несветайского района около половины трудоспособного населения вынуждены трудиться в Ростове и Новошахтинске, поэтому создание на этом участке данного предприятия будет способствовать расширению местного рынка труда, дополнительному трудоустройству местного населения и сокращению трудовой миграции в соседние города;
- д) создание данного производства будет способствовать росту наполняемости налогооблагаемой базы соответствующих муниципальных уровней – сельского поселения и района.



Крупный демографический, трудовой и потребительский потенциал соседнего городского населения способствует развитию в пределах данного сельского поселения промышленности по производству стройматериалов. Наличие собственных земельных ресурсов для промышленного производства (31,57га) и возможность непосредственной добычи сырья (карьер песчаника) и позволяет здесь создавать указанный вид деятельности. Барило-Крепинское сельское поселение имеет благоприятные условия для развития производства щебня.

На данном предприятии в пределах промышленной зоны - непосредственно на проектируемом участке (31,57га) – добыча, переработка, хранение, транспортировка и реализация продукции позволят создать – 50-55 рабочих мест (из расчёта одной смены).

Более того, строительство завода по производству щебня и добыче горной массы песчаника в окрестностях х.Бунако-Соколовец вызвано рядом факторов:

1. В 39 км на юго-восток от участка (по прямой линии) в сторону г.Новочеркаска, к северу от ст.Грушевской, разворачиваются работы по возведению первого в новой России аэрокомплекса «Южный» (или «Южный хаб») со статусом международного значения, который должен войти в строй к концу 2017 г., т.е. к началу мирового чемпионата по футболу в 2018 г. (в т.ч. в г.Ростове). Создание аэрокомплекса и подъездных автодорог к нему во всех направлениях потребует значительного количества щебня. Ближайшие к аэрокомплексу заводы по производству щебня могут получить преимущество на заказы.
2. Кроме аэрокомплекса, между ним и Ростовом будет напрямую проведена многорядная автомагистраль повышенной проходимости общей длиной в 30 км (до Северной обходной автодороги у п.Щепкин и далее в Ростов-на-Дону). Это потребует дополнительных объёмов щебня для устройства дорожного покрытия.
3. В апреле 2013 г. возобновились работы по созданию Северного и Восточного участков обходной дороги вокруг Ростова. Это так же потребует дополнительных объёмов щебня для дороги от х.Бол. Салы до п.Щепкин.
4. Положение данного предприятия у х.Бунако-Соколовец между Ростовской агломерацией (6 городов) и групповой системой расселения бассейнового типа Вост. Донбасса (8 городов) с общим населением в 2,8 млн чел. способствует обеспечению заказами всех этих 14 городов и в целом Юго-Западного (Ростовского) и Западного (Восточно-Донбасского) округов, служащих ведущими экономическими ядрами области и всего Юга России.

Выбор данного земельного участка для размещения завода по производству щебня и переработке горной массы песчаника основывается не только на экономических и географических возможностях северо-восточной части Барило-Крепинского сельского поселения. 100м санитарно-защитная зона завода не позволила разместить предприятие как в границах населенных пунктов Барило-Крепинского сельского поселения так и на территории существующих зон промышленных и коммунально-складских объектов.



Выбор участка для размещения завода по производству щебня был обусловлен фактическим выведением из сельскохозяйственного оборота земель участка за счет бедности почвы (поверхностный слой представлен почвенно-растительным слоем, суглинками с включением обломков песчаника (от 10 до 30% по объему), толщиной 0,2-0,3м), наличием разведанного ранее месторождения песчаников (Бунакское I, 1958 г.) и части участка, уже имеющей статус горного отвода Бунако-Соколовского месторождения песчаников (лицензия на пользование недрами РСТ 80185 ТР от 11.07.2011г.).

При выборе данного земельного участка, учтены действующие экологические требования, позволяющие максимально сократить возможное негативное воздействие на окружающую среду, разработан проект разработки и рекультивации земель, одобренный экспертизой промышленной безопасности (заключение ООО ИЦ «Недра» ПД-05-ГОР-13 от 17.07.2013 г.), отчет о геологическом изучении и разведке песчаников утвержден Комитетом по охране окружающей среды и природных ресурсов Ростовской области (сводное экспертное заключение №2/13 от 05.03.2013 г.)

В порядке, установленном действующим законодательством, проведено изменение категории земель участка с кадастровым номером: 61:33:0600003:2673, площадью 31,57 га из земель сельскохозяйственного назначения на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Планируемый к размещению на указанном земельном участке завод по производству щебня и добыче горной массы песчаника относится ко IV классу опасности с размером санитарно-защитной зоны – 100 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (изм. от 09.09.2010 N 122), раздел 7.1. Промышленные объекты и производства, 7.1.4. Строительная промышленность, класс IV, п. 4).

Данным проектом предлагается изменить зону размещения земельного участка с «Зоны сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения – Сх2» на «Зону размещения предприятий 4 класса санитарной классификации – П2».

В графической части проекта на подготовленной новой редакции Сводной схемы (карты) градостроительного зонирования территории Барило-Крепинского сельского поселения совмещенной с границами зон с особыми условиями использования отображены вышеуказанные изменения, отображена планируемая территория и планируемая санитарно-защитная зона от завода по производству щебня и добыче горной массы песчаника.

Ниже приводится новая редакция видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства п.2 «Зона размещения предприятий 4 класса санитарной классификации–П2» ст.21 текстовой части Правил землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения



Родионово-Несветайского района Ростовской области с учетом наименования вида разрешенного использования земельного участка согласно Приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014г. №540 (изменения выделены красным цветом):

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.: карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины.	вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; гаражи служебного транспорта; гостевые автостоянки, парковки; площадки для сбора мусора; сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; общественные зеленые насаждения; объекты гражданской обороны; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); реклама и объекты оформления в специально отведенных местах.
элеваторы.	
молочные и маслосеменные производства.	
сыродельные производства.	
мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час.	
хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки.	
промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн.	
тепличные и парниковые хозяйства.	
склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.	
склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции).	
хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов.	
склады горюче-смазочных материалов.	
склады и открытые места разгрузки зерна.	
<b>Производственная деятельность</b>	
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов</b>
автозаправочные станции;	открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного



киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;	транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;	
предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;	
аптеки;	
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;	
питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;	
ветеринарные приемные пункты;	
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	

Предлагаемый проект изменений в Правила землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области не подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, с высшим исполнительным органом государственной власти Ростовской области, с органом местного самоуправления Родионово-Несветайского района Ростовской области и муниципальными образованиями, имеющими смежные границы с Барило-Крепинским сельским поселением, по причине отсутствия в своем составе предложений, подлежащих согласованию определенному ст. 25 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящий проект изменений Правил землепользования и застройки Барило-Крепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном с п. 11 ст. 24 и ст. 28 Градостроительного кодекса РФ.

**Приложение:**

1. Сводная схема (карта) градостроительного зонирования территории Барило-Крепинского сельского поселения совмещенная с границами зон с особыми условиями использования (М 1:25 000);