



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН»
АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.04.2026 № 370

г. Красный Сулин

**Об утверждении
проекта планировки территории**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая результаты публичных слушаний, оформленные заключением о проведении публичных слушаний от 10.04.2026, руководствуясь статьей 35 Устава муниципального образования «Красносулинский район», Администрация Красносулинского района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории «С целью размещения объектов дорожного сервиса в границах земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:1106», местоположение: Ростовская область, Красносулинский район, с/п Пролетарское, в 800 м на юго-запад от г. Красный Сулин, в следующем составе:

1.1. Раздел «Проект планировки территории. Основная часть» согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Раздел «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте Администрации Красносулинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Красносулинского района – главного архитектора Бисаинова А.Р.

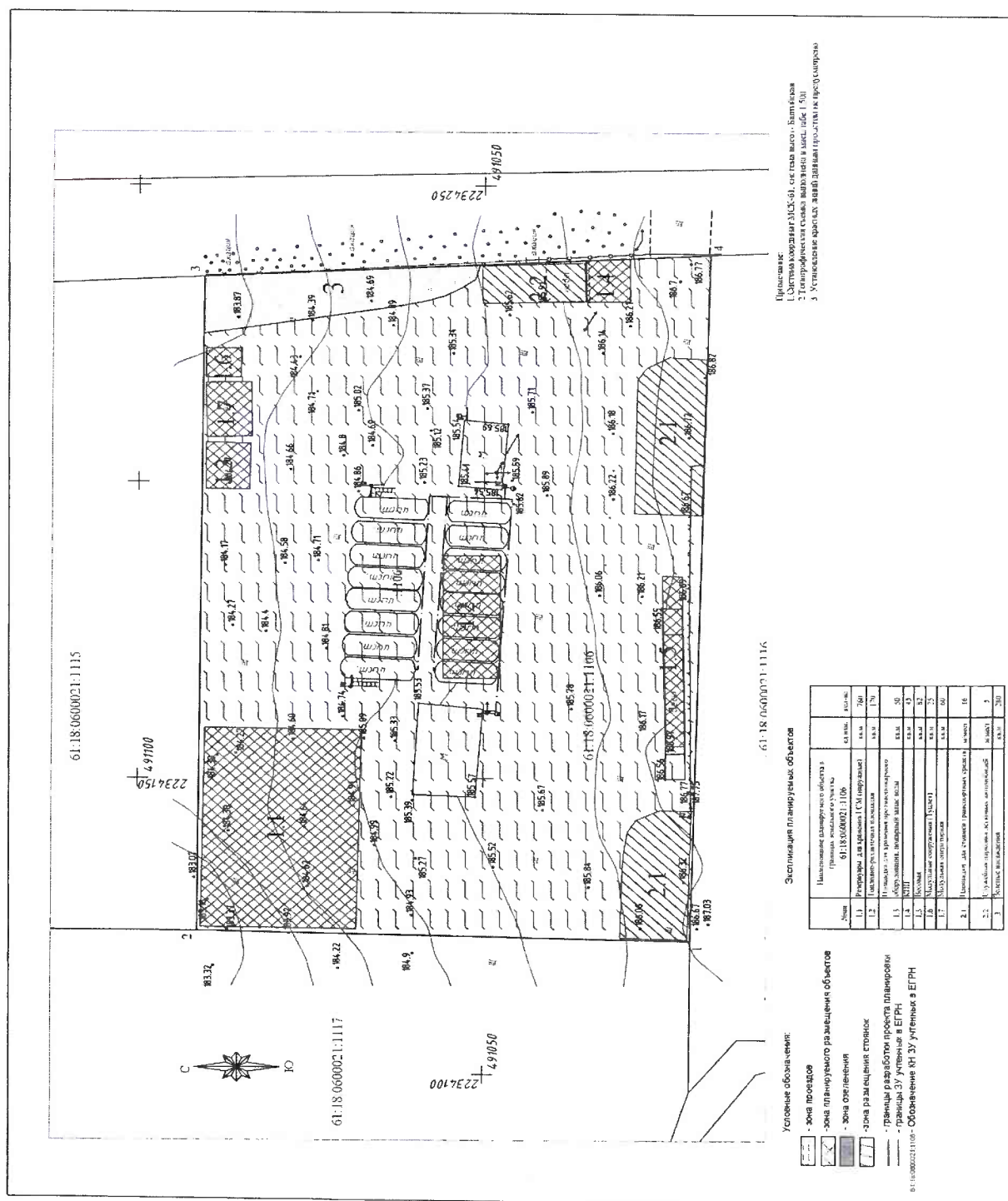
Глава Красносулинского района



И.С. Кирпичков

Постановление вносит
сектор архитектуры

1. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов



2. Положение о планировке территории

2.1. Положение о размещении объектов

Проектом планировки предусматривается планирование территории с целью размещения объектов дорожного сервиса в границах земельного участка с кадастровым номером 61:18:0600021:1106, расположенного Ростовская область, р-н Красносулинский, с/п Пролетарское, в 800 м на юго-запад от г. Красный Сулин и не предполагается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Проектом планировки территории предусматривается размещение объектов иного значения, не связанных со строительством, представляющие собой совокупность объектов, включающие модульную автозаправочную станцию, стоянки грузовых автомобилей, туалеты, и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг для участников дорожного движения.

2.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

В соответствии с проектом планировки произведено выделение элементов планировочной структуры на основании положений о территориальном планировании и материалов по обоснованию генерального плана поселения.

Иных вариантов размещения данных объектов, обеспечивающих максимальную эффективность реализации проекта на рассматриваемой территории – не имеется.

2.3. Положения о параметрах застройки территории

При подготовке настоящего проекта планировки по перспективному освоению территорий, в пределах категории земель промышленности, предлагается разместить объекты придорожного сервиса (табл.1).

При размещении и обустройстве территории используются параметры безопасности эксплуатации основных объектов по функциональному обслуживанию населения на территории Пролетарского сельского поселения.

Таблица 1

№ п/п	Наименование планируемого объекта в границах земельного участка 61:18:0600021:1106	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
1.1.	Резервуары для хранения ГСМ (наружные)	кв.м	760
1.2.	Топливоно-раздаточная площадка	кв.м	170
1.3.	Площадка для хранения противопожарного оборудования, пожарный запас воды	кв.м	50
1.4.	КПП	кв.м	45
1.5.	Весовая	кв.м	82

1	2	3	4
1.6.	Модульные сооружения (Туалет)	кв.м	25
1.7.	Модульная операторная	кв.м	60
2.1.	Площадки для стоянки транспортных средств	м/мест	16
2.2.	Служебная парковка легковых автомобилей	м/мест	5
3.	Зеленые насаждения	кв.м	280

2.4. Положения о характеристиках развития систем транспортного обслуживания, необходимых для развития территории

К земельному участку с КН 61:18:0600021:1106 подъезд обеспечивается с южной стороны. Транспортная доступность территории обеспечивается грунтовой дорогой от подъездной дороги «Южный обход г. Красный Сулин», ведущей к г. Новошахтинск, которая имеет непосредственное примыкание к федеральной автомобильной дороге М-4 «Дон».

Внутри земельного участка, учитывая его небольшой размер, наличие отдельных дорог не потребуется.

2.5. Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Потребность в инженерных коммуникациях в настоящий момент обеспечена – имеется подъездная дорога и электроснабжение. Обеспеченность иными сетевыми ресурсами проектом планировки не рассматривается.

2.6. Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением объектов

На основании полученных ответов Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области № 20/1-350 от 09.02.2026. На земельных участках, в отношении которых разрабатывается данный проект, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) и народов Российской Федерации, отсутствуют. Данный земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия.

Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не предусмотрены.

2.7. Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

При организации размещения планируемых объектов необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей среды. В качестве природоохранных мероприятий на период эксплуатации предусматривается

выполнять основные мероприятия и мероприятия, направленные на исключение или смягчение вредных воздействий на окружающую среду.

2.8. Положения по установлению границ планируемого размещения объектов (красных линий)

В данном проекте планировки не предусмотрены предложения по установлению красных линий, при этом содержится информация о границах планируемого размещения объектов, обозначающих планируемое крайнее местоположение размещения объектов придорожного сервиса в границах рассматриваемого земельного участка с КН 61:18:0600021:1106, с учетом Правил землепользования и застройки Пролетарского сельского поселения.

Кадастровые границы земельного участка с КН 61:18:0600021:1106 с указанной линией застройки объектов капитального строительства нанесены на графическом чертеже. Ниже в таблице 2 приведены координаты поворотных точек границы зоны в пределах отведенной территории для размещения объектов дорожного сервиса.

Таблица 2

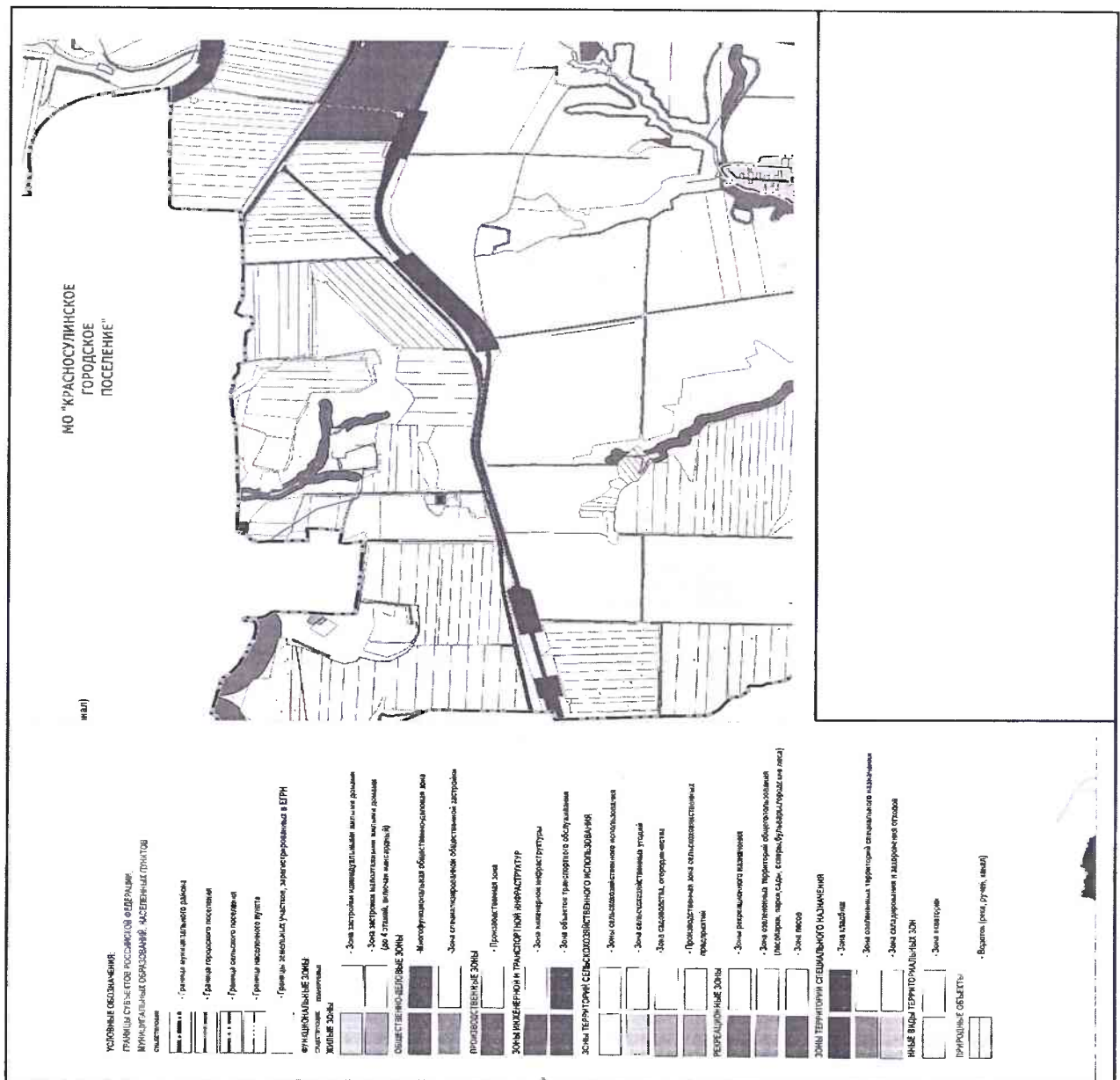
Имя точки	X, м	Y, м
Граница зоны планируемого размещения		
1	491 019,86	2 234 122,63
2	491 091,29	2 234 124,27
3	491 090,53	2 234 234,62
4	491 017,19	2 234 238,35
1	491 019,86	2 234 122,63

Управляющий делами
Администрации района



И.Ю. Кишкинова

1. Расположение земельного участка в соответствии
с генеральным планом Пролетарского сельского поселения
Красносулинского района



3. Местоположение планируемого размещения объекта

Рассматриваемая территория площадью 8180 кв.м. с целью размещения объектов дорожного сервиса расположена на земельном участке с кадастровым номером 61:18:0600021:1106 в Пролетарском сельском поселении Красносулинского района Ростовской области.

4. Существующее землепользование

Территория проекта планировки – земельный участок с кадастровым номером 61:18:0600021:1106, расположенный: Ростовская область, Красносулинский район, с/п Пролетарское, в 800 м на юго-запад от г. Красный Сулин и принадлежит на праве собственности Кондрахину Д.В.

Данный земельный участок в настоящее время относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеет вид 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».

5. Комплексная оценка территории

Основным достоинством территории является ее удачное территориальное местоположение для размещения объектов придорожного сервиса. Увеличение транспортного потока и удобное расположение к транспортно-логистическим направлениям даёт возможность удобной эксплуатации объекта и развития бизнеса.

Существующий вид 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» неактуален для использования собственником данного земельного участка.

В соответствии с действующим генеральным планом Пролетарского сельского поселения территория проекта планировки расположена в функциональной зоне – «Зона объектов транспортного обслуживания».

6. Проектные предложения

Рассматриваемая территория имеет общую площадь 8180 кв.м. Участок прямоугольной формы, компактно вписывающийся в существующем контексте ландшафта.

В основе планировочного решения положительным фактором является соответствие предполагаемого функционального назначения участка месту размещения, а также возможность использования существующей транспортной и инженерной инфраструктуры.

7. Инженерная инфраструктура

7.1. Водоснабжение

Водоснабжение для технических нужд обеспечивается за счет собственной скважины. Питьевое водоснабжение – бутилированная привозная вода, надлежащего качества.

Горячее водоснабжение не предусматривается.

7.2. Водоотведение

Сброс сточных вод, а также хозяйственно-бытовые стоки будут поступать на очистку в локальные мини очистные сооружения. Предполагается использование очистных сооружений для полной биологической очистки бытовых и близких к ним по составу сточных вод.

Канализационные сети, прокладываемые в полу и прокладываемые открыто.

Дождевые и талые воды с кровли также отводятся на очистные сооружения.

Проектирование ливневой канализации и водоотведение хозяйственно-бытовых сбросов осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами при проектировании всего придорожного комплекса.

7.3. Газоснабжение

Газоснабжение объекта данным проектом планировки не предусмотрено.

7.4. Электроснабжение и теплоснабжение

Источником электроснабжения будет являться ближайшая трансформаторная подстанция.

Теплоснабжение объектов предусматривается от электрических котлов.

7.5. Связь

Связь планируется осуществлять путем подключения к существующим сетям GSM.

8. Возможное влияние на окружающую среду

Проектируемая территория не соприкасается с зоной жилой застройки населенных пунктов. Планировочные предложения настоящей документации не противоречат Закону об охране окружающей среды.

8.1. Виды воздействия на компоненты природной среды

По предварительным расчетам вклад проектируемого объекта в загрязнение атмосферы минимален, находится в пределах допустимой санитарно-защитной зоной для данного вида объекта.

8.2. Возможность аварийных ситуаций

При строительстве и эксплуатации рассматриваемого объекта обеспечению безопасности населения придается первостепенное значение.

При проектировании рассматриваемого объекта должен быть предусмотрен комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий, направленных на предотвращение аварийных ситуаций.

8.3. Противопожарные требования

В соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» проектируемая площадка находится в зоне действия существующего пожарного подразделения. Все объекты обслуживаются ГКУ РО «ППС РО».

Ближайшая пожарная часть №36 Красносулинского района: 346350, Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, ул. Ворошилова, 18, расположена в 15 километрах по направлению на юго-восток. На вооружении пожарных частей 8 основных пожарных автомобилей, семь из них повышенной проходимости (КаМАЗ, ЗИЛ-131).

9. Технико-экономические показатели

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1.	Площадь земельного участка	кв.м	8180
2.	Площадь застройки планируемых объектов	кв.м	1192
3.	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	кв.м	6156
4.	Площадь зеленых насаждений	кв.м	280
5.	Процент озеленения территории	%	3
6.	Процент твердых покрытий	%	75
7.	Количество смен в рабочем процессе	2 смены	
8.	Количество работников	чел.	9

10. Формирование границ санитарно-защитной зоны

Каталог координат поворотных точек предполагаемой санитарно-защитной зоны приведен в таблице 4.

Таблица 4

Имя точки	X, м	Y, м
1	2	3
СЗЗ 100 м		
1	490 917,22	2 234 236,04
2	490 919,89	2 234 120,32
3	490 921,69	2 234 103,61

1	2	3
4	490 927,44	2 234 084,45
5	490 936,88	2 234 066,82
6	490 949,65	2 234 051,43
7	490 965,22	2 234 038,88
8	490 982,98	2 234 029,68
9	491 002,21	2 234 024,20
10	491 022,16	2 234 022,66
11	491 093,59	2 234 024,30
12	491 108,73	2 234 025,80
13	491 127,98	2 234 031,24
14	491 145,76	2 234 040,41
15	491 161,36	2 234 052,92
16	491 174,15	2 234 068,29
17	491 183,64	2 234 085,90
18	491 189,42	2 234 105,05
19	491 191,29	2 234 124,96
20	491 190,53	2 234 235,31
21	491 189,84	2 234 246,36
22	491 185,52	2 234 265,88
23	491 177,40	2 234 284,16
24	491 165,80	2 234 300,46
25	491 151,19	2 234 314,12
26	491 134,16	2 234 324,60
27	491 115,38	2 234 331,48
28	491 095,61	2 234 334,49
29	491 022,27	2 234 338,22
30	490 998,15	2 234 336,52
31	490 979,00	2 234 330,77
32	490 961,37	2 234 321,32
33	490 945,98	2 234 308,55
34	490 933,43	2 234 292,98
35	490 924,23	2 234 275,22
36	490 918,76	2 234 255,98
1	490 917,22	2 234 236,04

Управляющий делами
Администрации района



И.Ю. Кишкинова