

**МАТЕРИАЛЫ, ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ ВОЗМОЖНОСТЬ
ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ИСПРАШИВАЕМЫЙ
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

«ДОШКОЛЬНОЕ, НАЧАЛЬНОЕ И СРЕДНЕЕ ОБЩЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ»
(КОД - 3.5.1) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:02:0600010:9063, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н АКСАЙСКИЙ, Г. АКСАЙ,
225 М ОТ МЕГИ В ЗАПАДНОМ НАПРАВЛЕНИИ.

PROГРАД

И П ИВАНКОВ Д.А.
PROGRAD.61@YANDEX.RU

**МАТЕРИАЛЫ, ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ ВОЗМОЖНОСТЬ
ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ИСПРАШИВАЕМЫЙ
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

«ДОШКОЛЬНОЕ, НАЧАЛЬНОЕ И СРЕДНЕЕ ОБЩЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ»
(КОД - 3.5.1) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:02:0600010:9063, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н АКСАЙСКИЙ, Г. АКСАЙ,
225 М ОТ МЕГИ В ЗАПАДНОМ НАПРАВЛЕНИИ.



ИП ИВАНКОВ Д.А.
ИНН 615012421453
Тел. 89282267777

РОСТОВ-НА-ДОНУ
2025

СОДЕРЖАНИЕ

Общие сведения.....	2
Нормативно-правовая база.....	4
Общие сведения о земельном участке.....	6
Информация о планируемом к реализации проекте застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:9063.....	17
Зоны с особыми условиями использования территорий.....	31
Анализ ранее разработанной документации.....	39
Предложение по установлению условно разрешенного вида использования земельного участка.....	48
Исходные данные.....	50
Приложение 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.10.2024.....	51
Приложение 2. Кадастровый план территории от 19.07.2024 (предоставлен в электронном виде).....	67

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Материалы, обосновывающие возможность получения разрешения на испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, разработаны в связи с обращением правообладателя земельного участка с КН 61:02:0600010:9063. В собственности заявителя также находится земельный участок с КН 61:02:0600010:967 (с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка»), в границах которого планируется строительство среднеэтажных многоквартирных жилых домов (жилых комплексов) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях и подземными автостоянками, этажностью 6 этажей, общей площадью проектируемого жилого фонда 66 000 м² и населением 1 654 чел. Развитие жилищного строительства на земельном участке 61:02:0600010:967 требует, в том числе, обеспечения обслуживающей социальной инфраструктурой (общеобразовательным учреждением). Согласно документам территориального планирования и ранее утвержденной документации по планировке территории в радиусе доступности от участка 61:02:0600010:967 на земельном участке с КН 61:02:0600010:21970 планируется строительство общеобразовательного учреждения вместимостью не менее 1100 мест (в соответствии с №п/п 13 п. 1.1 ч. 1 Положения о территориальном планировании Генерального плана Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области, на 1120 мест со сроком реализации до 2029 года), что покрывает потребность в местах для проектируемого населения на земельных участках 61:02:0600010:21967, 61:02:0600010:21968, 61:02:0600010:21978, 61:02:0600010:21988 - 61:02:0600010:21994 и оставляет профицит мест в количестве от 161 до 219. Однако, принимая во внимание наличие в близости больших массивов индивидуальной жилой застройки (коттеджных поселков «Олимпийский» и «Патриот», а также жилой застройки в границах улиц Раевского – Алексея Роя – Янтарной – Ермолова), отсутствие общеобразовательных учреждений на данных территориях и в нормативном радиусе доступности от них, возможен недостаток мест в указанном учреждении образования для проектируемого на земельном участке с КН 61:02:0600010:967 населения.

В связи с изложенным, участке с КН 61:02:0600010:9063 площадью 11 201 м², расположенном по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, 225 м от МЭГИ в западном направлении,

находящемся в нормативном радиусе доступности от проектируемого на участке с КН 61:02:0600010:967 жилья, планируется реализация проекта по размещению общеобразовательной организации на 220 мест для обеспечения местами проектируемого населения. Реализация проекта размещения общеобразовательной организации будет вестись с соблюдением основного принципа градостроительной деятельности устойчивого развития территории.

С целью реализации данного предложения необходимо установление дополнительного вида разрешенного использования земельного участка с КН 61:02:0600010:9063 – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код – 3.5.1), который является условно разрешенным видом использования согласно градостроительному регламенту территориальной зоны многофункциональной застройки первого типа (кодированное обозначение зоны – ОЖ-1), установленному Правилами землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 гл. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 14 гл. 3 Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области с учетом Приказа министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 31.07.2025 № 21 (далее – Приказ Минстроя РО от 31.07.2025 № 21).

Согласно требованиям Приказа Минстроя РО от 31.07.2025 № 21 к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (по форме приложения № 1) **должны прилагаться, в том числе, материалы, обосновывающие возможность получения разрешения на испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** (далее – обосновывающие материалы).

Обосновывающие материалы для установления условно разрешенного вида использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» в отношении земельного участка с КН 61:02:0600010:9063 разработаны в соответствии с требованиями Генерального плана Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области, Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайское городское поселение», Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», Нормативов

градостроительного проектирования Ростовской области, Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области, действующих градостроительных и технических регламентов, СНиПов, СанПиНов, СП с целью реализации законных интересов правообладателя земельного участка.

Предоставление наиболее эффективного вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с инициативой заявителя) повысит инвестиционную привлекательность объекта недвижимости, создаст возможность расширения спектра объектов обслуживания и увеличения мест приложения труда, станет предпосылкой развития жилищного строительства на прилегающих территориях.

Мероприятия, направленные на установление условно разрешенного вида использования земельного участка, осуществляются за счет средств заявителя.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

- Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- Воздушный кодекс Российской Федерации (далее – ВЗК РФ);

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (далее – Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр);

- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (ред. от 10.02.2017)) (далее – СП 42.13330.2016);

- «СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утв. Приказом Минстроя России от 24.01.2020 № 33/пр) (далее – СП 476.1325800.2020);

- «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр) (ред. от 20.12.2024) (далее – СП 118.13330.2022);

- «СП 251.1325800.2016. Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя

России от 17.08.2016 № 572/пр) (ред. от 20.12.2024) (далее – СП 251.1325800.2016);

- Генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области (утв. Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11.02.2009 № 38 (в ред. от 24.09.2024 № 223) (далее – Генплан города);

- Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области (утв. Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 23.11.2009 № 86 (в ред. от 24.09.2024 № 224) (далее – ПЗЗ города);

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайское городское поселение» (утв. Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 16.02.2017 № 50) (в действующей редакции) (далее – МНГП города);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район» (Приложение к решению Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021 № 616) (далее – НГП района);

- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области (утв. Постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 № 29) (далее – НГП РО);

- Федеральный Закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 08.08.2024) (далее – №7-ФЗ);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74) (ред. от 17.06.2025) (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200);

- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3) (ред. от 25.06.2025) (далее – СанПиН 2.1.3684-21);

- СанПиН 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (утв. Постановлением Главного государственного

санитарного врача РФ от 28.09.2020 № 28) (ред. от 30.08.2024) (далее – СанПиН 2.4.3648-20);

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 25.12.2023) (далее – Федеральный закон № 123-ФЗ);

- «СП 4.13130 Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) (ред. от 27.06.2023) (далее – СП 4.13130);

- Приказ министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области 31.07.2025 № 21 (далее – Приказ Минстроя РО от 31.07.2025 № 21).

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Площадь в границах земельного участка составляет 11 201 м².
Земельный участок:

- кадастровый номер 61:02:0600010:9063;
- номер кадастрового квартала: 61:02:0600010;
- дата присвоения: 13.08.2014;
- адрес: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, 225 м от МЭГИ в западном направлении;
- площадь: 11201 +/- 37 м²;
- категория земель: Земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей;
- форма собственности: Частная;
- кадастровая стоимость: 48 339 035,6 руб.;
- правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс», ИНН: 6168007590;
- вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность 61:02:0600010:9063-61/186/2024-47 31.01.2024 09:34:49;
- ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
 - вид: Частный сервитут;
 - дата государственной регистрации: 28.09.2020;
 - номер государственной регистрации: 61:02:0600010:9063-61/003/2020-27;

- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.09.2020 постоянный;

- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСпецоборудование», ИНН: 6102021610;

- основание государственной регистрации: Соглашение об установлении сервитута на части земельного участка, № 2, выдан 25.02.2019, Договор купли-продажи земельного участка, выдан 29.01.2024;

- правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСпецоборудование», ИНН: 6102021610;

-вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Сервитут (право) 61:02:0600010:9063-61/003/2020-26 28.09.2020 11:53:59.

В соответствии со строительной картой климатического районирования для строительства территория относится к району III В. Климат умеренно континентальный. Зима мягкая; средняя температура января $-4,4^{\circ}\text{C}$. Лето жаркое, продолжительное, с преобладанием солнечной погоды; средняя температура июля $+22,9^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура: $+9,7^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температуры воздуха: $-31,9^{\circ}\text{C}$. Абсолютный максимум температуры воздуха: $+39,8^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая скорость ветра: 2,4 м/с. Среднегодовая влажность воздуха: 72 %.

Средняя продолжительность безморозного периода: 6 месяцев.

Средняя длительность лежания снежного покрова: 10-20 дней. Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см.

Продолжительность отопительного сезона: 6 месяцев.

Сейсмичность района согласно СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах» составляет 6 баллов.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек.

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

Участок расположен в северо-западной части г. Аксая (Схема 1) и ограничен:

- с севера – южными границами земельных участков с КН 61:02:0600010:21972 и КН 61:02:0600010:21974 (разрешенное использование «Обеспечение занятий спортом в помещениях, Предоставление коммунальных услуг» и «Предоставление коммунальных услуг» соответственно) и границей земельного участка с КН 61:02:0600010:21983 (разрешенное использование «Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории»);

- с юга – северными границами земельных участков с КН 61:02:0600010:21971 и 61:02:0600010:21986 (разрешенное использование «Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Предоставление коммунальных услуг» и «Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории» соответственно) и границей земельного участка с КН 61:02:0600010:26411 (разрешенное использование «Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»);

- с запада – границей земельного участка с КН 61:02:0600010:21983 (разрешенное использование «Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории»);

- с востока – западной границей земельного участка с КН 61:02:0600010:9065 (разрешенное использование «Многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей»).

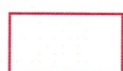
Граница земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования, показана на Схеме 2.

Участок имеет почти прямоугольную форму. Излом границы с севера обусловлен сложившимся землепользованием (Схема 3).

Рельеф участка смешанный. Территория участка свободна от застройки, не огорожена, порастает травянистой и древесно-кустарниковой растительностью. Фотофиксация места изображена на Схеме 4.

Магистральные инженерные коммуникации городского значения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения), транзитные инженерные коммуникации и инженерные сооружения на территории земельного участка отсутствуют, что соответствует требованиям п. 9.3.19 СП 476.1325800.2020.

Схема 1. Ситуационный план



Граница населенного пункта "город Аксай Аксайского района Ростовской области"

Схема 2. Граница земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования

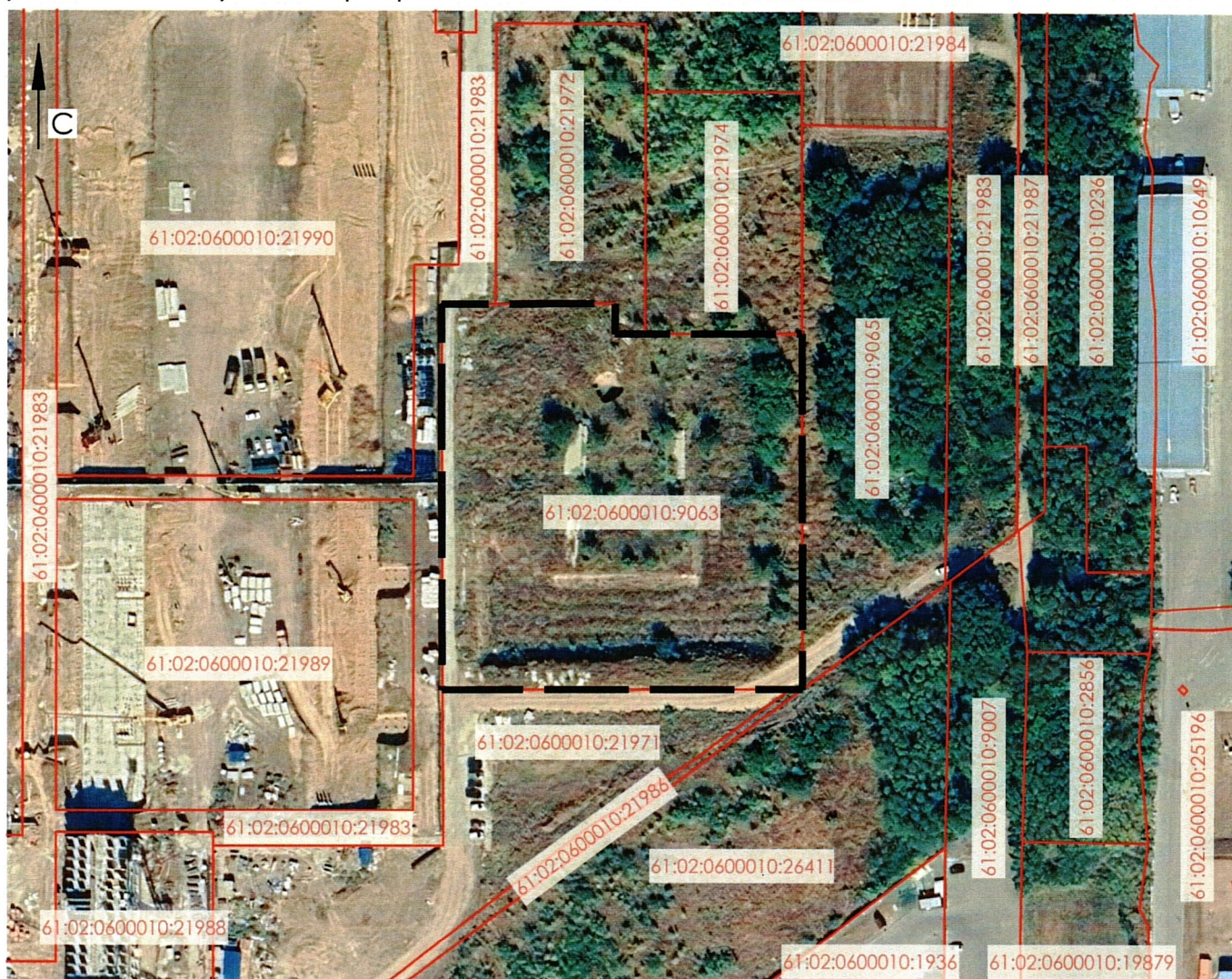


Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования



Граница существующего земельного участка по данным ЕГРН

Схема 3. Существующее землепользование

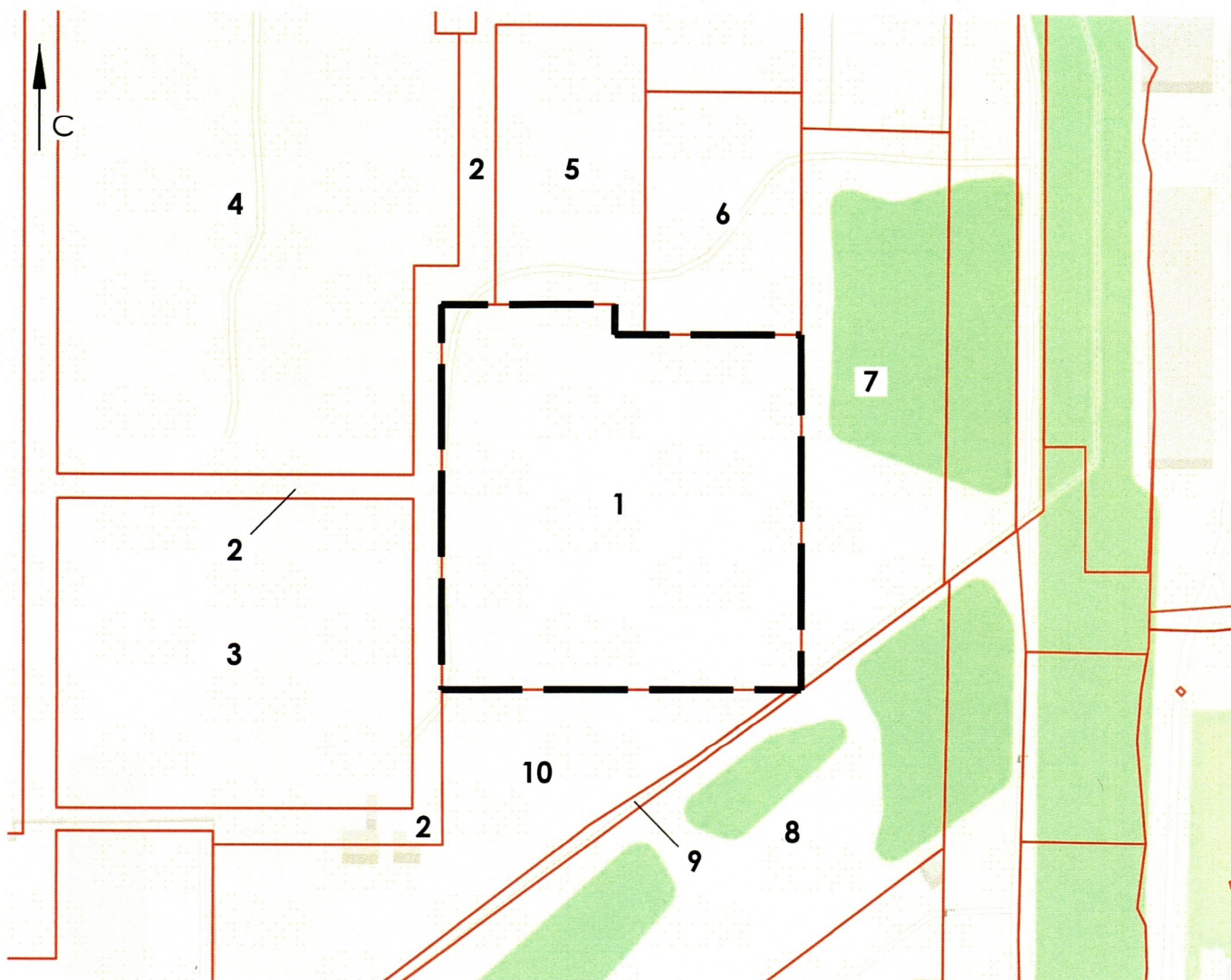
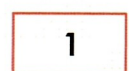


 Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования

 Граница существующего земельного участка по данным ЕГРН

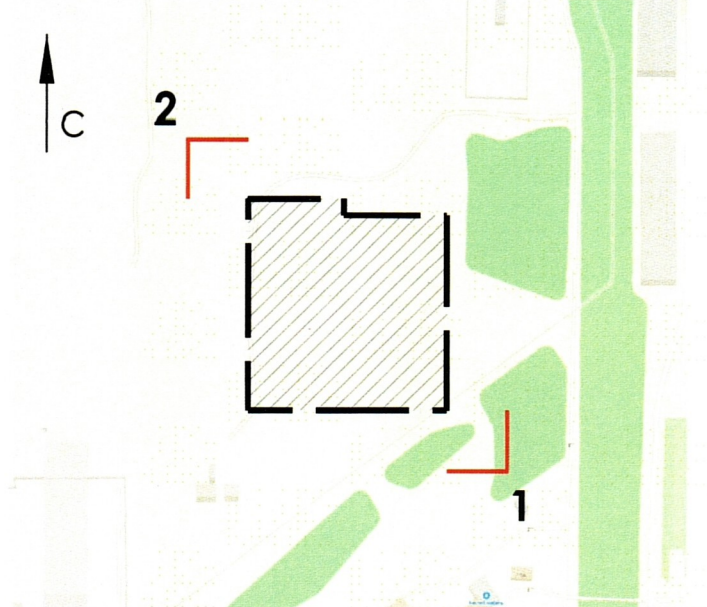
Примечание:

1. Перечень существующих земельных участков представлен далее в Таблице 1.

Таблица 1. Перечень существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, м ²	Разрешенный вид использования
1.	61:02:0600010:9063	11 201	Многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей
2.	61:02:0600010:21983	36 503	Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
3.	61:02:0600010:21989	9 294	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Предоставление коммунальных услуг
4.	61:02:0600010:21990	15 760	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Предоставление коммунальных услуг
5.	61:02:0600010:21972	3 584	Обеспечение занятий спортом в помещениях, Предоставление коммунальных услуг
6.	61:02:0600010:21974	3 214	Предоставление коммунальных услуг
7.	61:02:0600010:9065	6 232	Многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей
8.	61:02:0600010:26411	26 283	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
9.	61:02:0600010:21986	653	Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
10.	61:02:0600010:21971	7 066	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Предоставление коммунальных услуг

Схема 4. Существующее положение (фотофиксация места)



По результатам оценки существующего функционального зонирования окружающей застройки можно выделить две наиболее обширные группы функционального использования земельных участков – многоквартирные жилые дома (многоэтажная (высотная) застройка) и индивидуальные жилые дома (коттеджный поселок «Олимпийский»). Существующее функциональное зонирование земельных участков, непосредственно прилегающих к рассматриваемому, показано на Схеме 5.

Система транспортного сообщения и обслуживания в соответствии с Картой планируемого размещения объектов местного значения: автомобильные дороги местного значения Генплана города, представлена на Схеме 6. В целях беспрепятственного проезда обслуживающего автотранспорта, сотрудников и посетителей общеобразовательной организации предлагается установление публичного сервитута на земельные участки с КН 61:02:0600010:967, 61:02:0600010:21987, 61:02:0600010:21983 для прохода/проезда к рассматриваемому земельному участку КН 61:02:0600010:9063.

Анализ современного использования территории на период подготовки Материалов показывает, что земельный участок обладает инвестиционной привлекательностью и градостроительной ценностью в качестве развития объектов общественного назначения (объектов обслуживания населения). К основным достоинствам можно отнести:

- географическое положение – участок расположен в районе активно развивающегося массового жилищного строительства;
- наличие в близости существующих объектов инженерной инфраструктуры.

Схема 5. Существующее функциональное зонирование

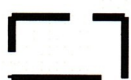


Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования



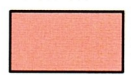
Граница существующего земельного участка по данным ЕГРН



Участки многоквартирных жилых домов от 2-х и более этажей



Участки улично-дорожной сети и благоустройства территории



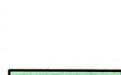
Участки многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)



Участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственного производства



Участки дошкольного, начального и среднего общего образования



Участки санитарно-защитных и городских лесополос



Участок обеспечения занятий спортом в помещениях



Участок складов

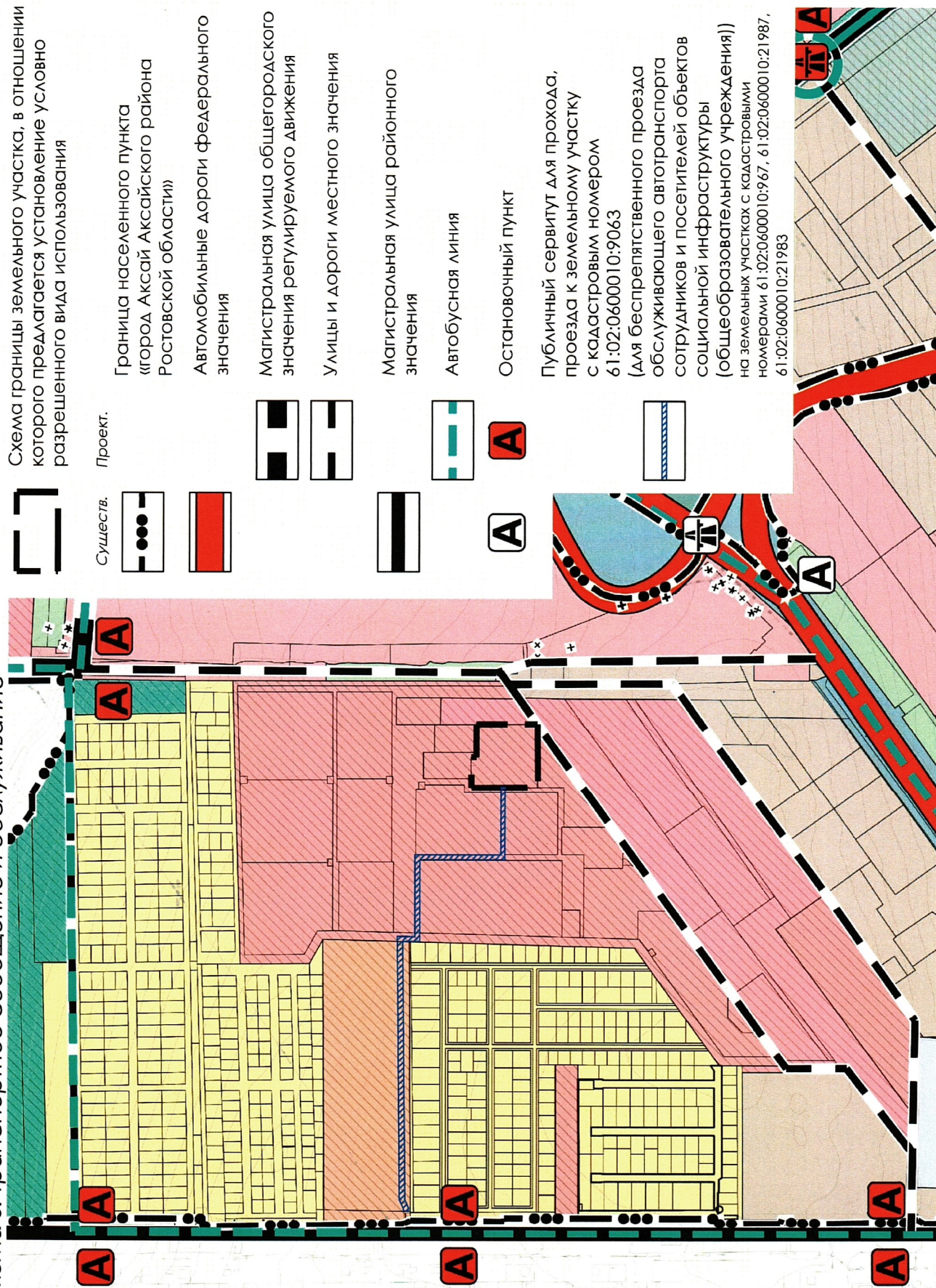


Участок магазинов



Участки предоставления коммунальных услуг

Схема 6. Транспортное сообщение и обслуживание



ИНФОРМАЦИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТЕ ЗАСТРОЙКИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:02:0600010:9063

В границах земельного участка с КН 61:02:0600010:9063, площадью 1,12 га, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, 225 м от МЕГИ в западном направлении, как было указано выше, планируется размещение общеобразовательной организации на 220 мест.

Планировочная организация земельного участка приведена на Схеме 7.

Технико-экономические показатели планируемой застройки *

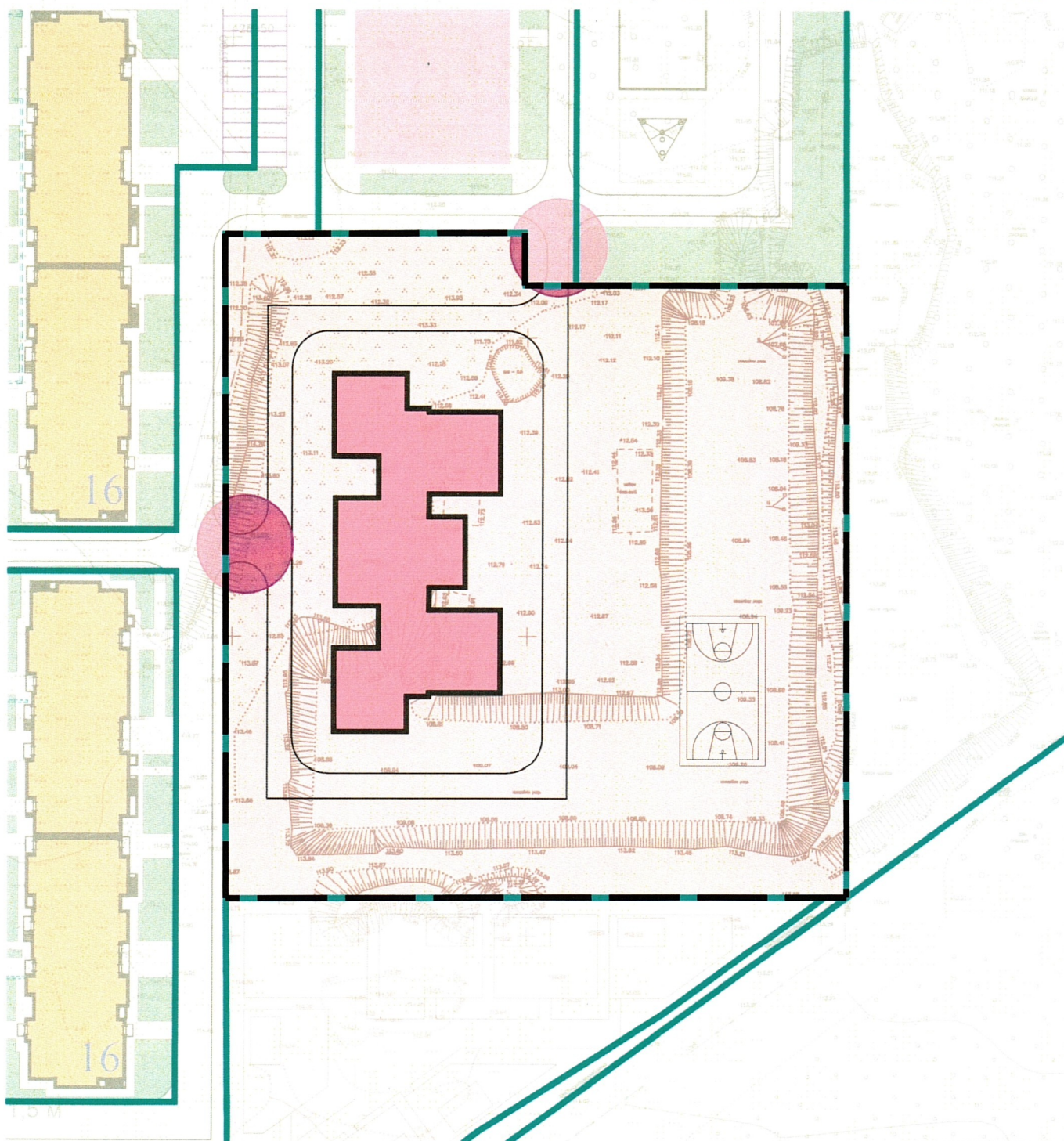
№ п/п	Показатель	Значение показателя
1.	Площадь застройки, м ²	1 600**
2.	Общая площадь здания, м ²	4 120**
3.	Количество этажей, в т.ч.: - надземных - подземных	3** 1
4.	Высота здания, м	11,3*

* Расчеты предварительные и будут уточнены на следующих стадиях проектирования.

** Технико-экономические показатели приведены на основе сравнительного анализа типовых проектов школ на 220 мест (типовые проекты 3.2.31, 3.2.37; 3.2.248).

Объемно-планировочные решения представлены далее на Схемах 8 – 13.

Схема 7. Планировочная организация земельного участка с КН 61:02:0600010:9063



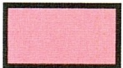
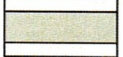
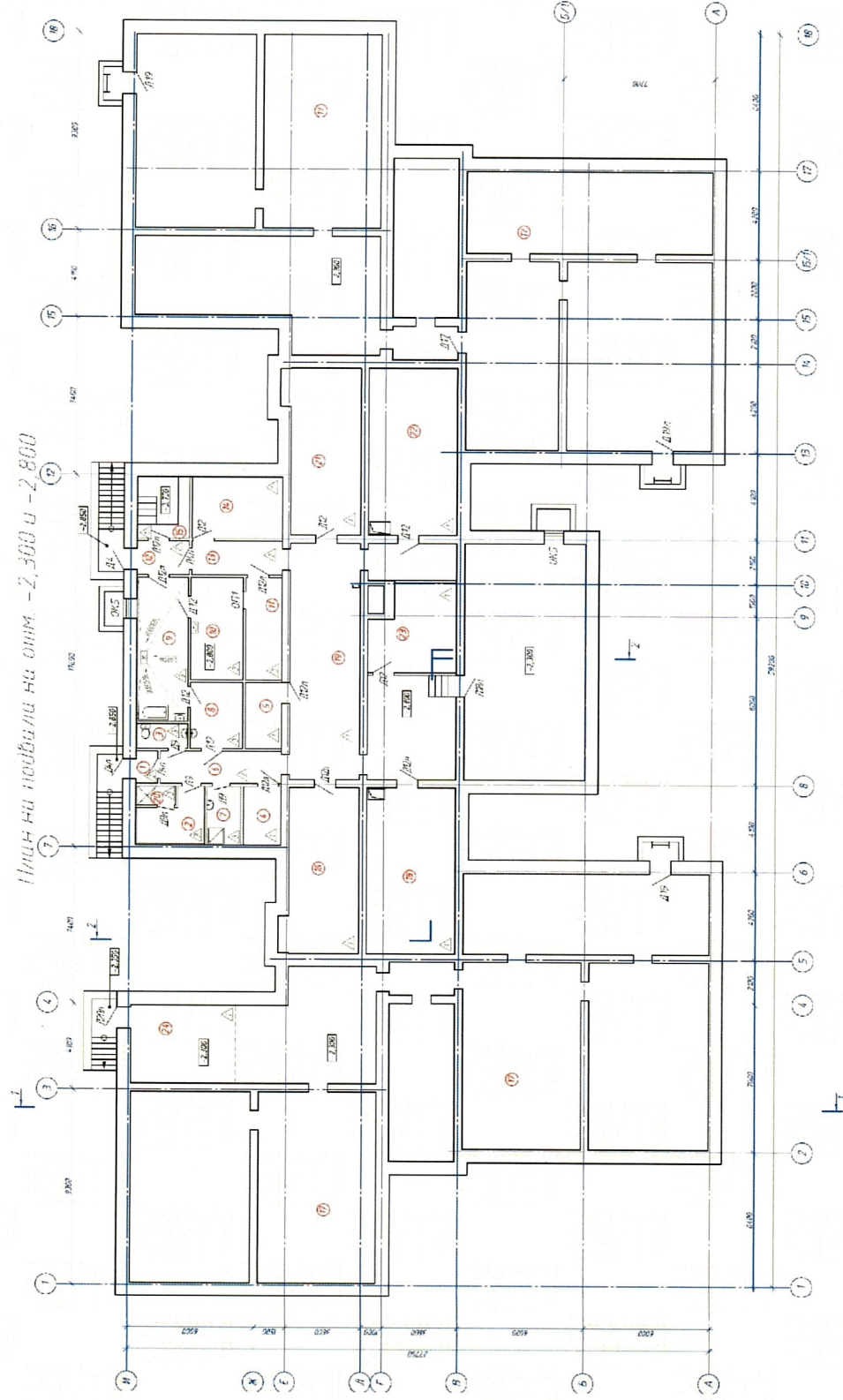
-  Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования
-  Граница существующего земельного участка по данным ЕГРН
-  Здание планируемой к размещению образовательной организации на 220 мест
-  Территория планируемой к размещению образовательной организации
-  Проезды
-  Въезды/выезды на территорию планируемого объекта

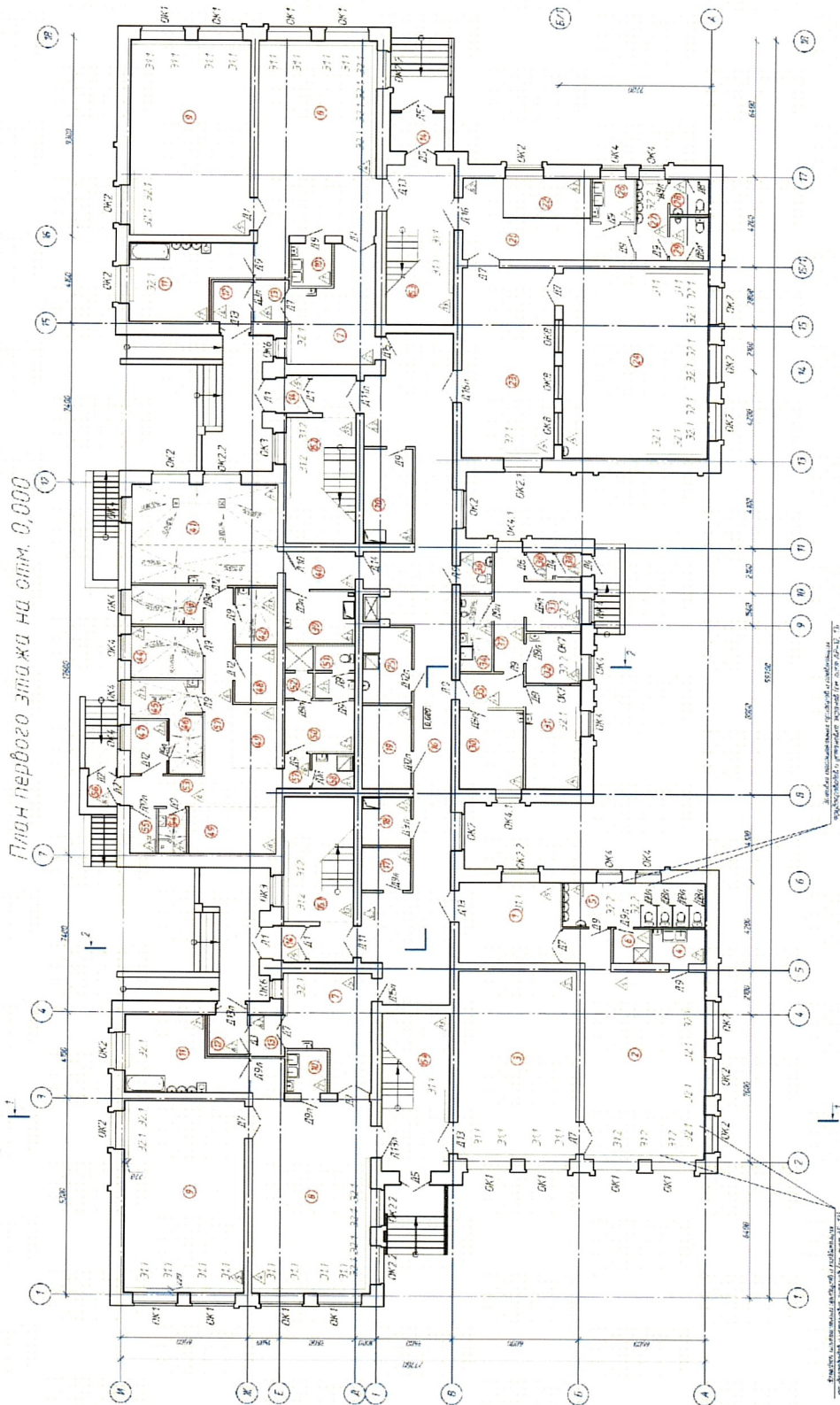
Схема 8. План подвала



Здание для размещения на о.м. - 2,300 и на о.м. - 2,800

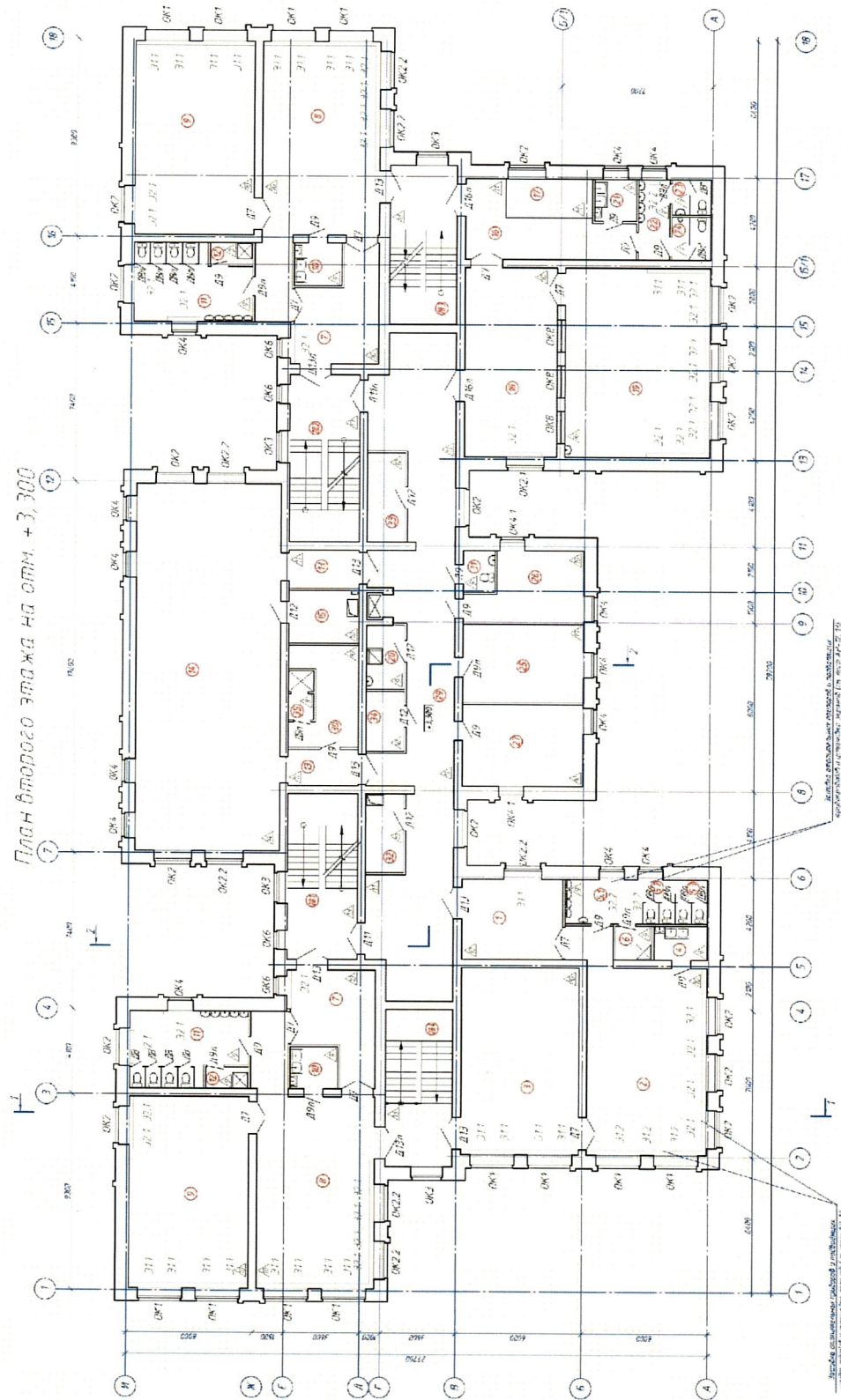
№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Всего
1	Лестница	16,6	Б.А.
2	Гидроизоляция	6,23	Б.А.
3	Смотровая	2,84	Б.А.
4	Место для хранения строительных материалов	5,17	Б.А.
5	Место для хранения строительных материалов	5,12	Б.А.
6	Кухня	9,27	Б.А.
7	Кухня (для хранения строительных материалов)	1,15	Б.А.
8	Ванная комната	2,84	Б.А.
9	Ванная комната	2,84	Б.А.
10	Ванная комната	2,84	Б.А.
11	Ванная комната	2,84	Б.А.
12	Ванная комната	2,84	Б.А.
13	Ванная комната	2,84	Б.А.
14	Ванная комната	2,84	Б.А.
15	Ванная комната	2,84	Б.А.
16	Ванная комната	2,84	Б.А.
17	Ванная комната	2,84	Б.А.
18	Ванная комната	2,84	Б.А.
19	Ванная комната	2,84	Б.А.
20	Ванная комната	2,84	Б.А.
21	Ванная комната	2,84	Б.А.
22	Ванная комната	2,84	Б.А.
23	Ванная комната	2,84	Б.А.
24	Ванная комната	2,84	Б.А.

Схема 9. План первого этажа



№ п/п	Наименование помещений	Площадь, кв. м
1	Ресторан	84,2
2	Кухня	54,73
3	Бар	4,77
4	Бойлерная	4,77
5	Складские	14,44
6	Дробильный	2,97
7	Дробильный	2,97
8	Дробильный	14,52
9	Дробильный	14,52
10	Дробильный	14,52
11	Дробильный	14,52
12	Дробильный	14,52
13	Дробильный	14,52
14	Дробильный	14,52
15	Дробильный	14,52
16	Дробильный	14,52
17	Дробильный	14,52
18	Дробильный	14,52
19	Дробильный	14,52
20	Дробильный	14,52
21	Дробильный	14,52
22	Дробильный	14,52
23	Дробильный	14,52
24	Дробильный	14,52
25	Дробильный	14,52
26	Дробильный	14,52
27	Дробильный	14,52
28	Дробильный	14,52
29	Дробильный	14,52
30	Дробильный	14,52
31	Дробильный	14,52
32	Дробильный	14,52
33	Дробильный	14,52
34	Дробильный	14,52
35	Дробильный	14,52
36	Дробильный	14,52
37	Дробильный	14,52
38	Дробильный	14,52
39	Дробильный	14,52
40	Дробильный	14,52
41	Дробильный	14,52
42	Дробильный	14,52
43	Дробильный	14,52
44	Дробильный	14,52
45	Дробильный	14,52
46	Дробильный	14,52
47	Дробильный	14,52
48	Дробильный	14,52
49	Дробильный	14,52
50	Дробильный	14,52
51	Дробильный	14,52
52	Дробильный	14,52

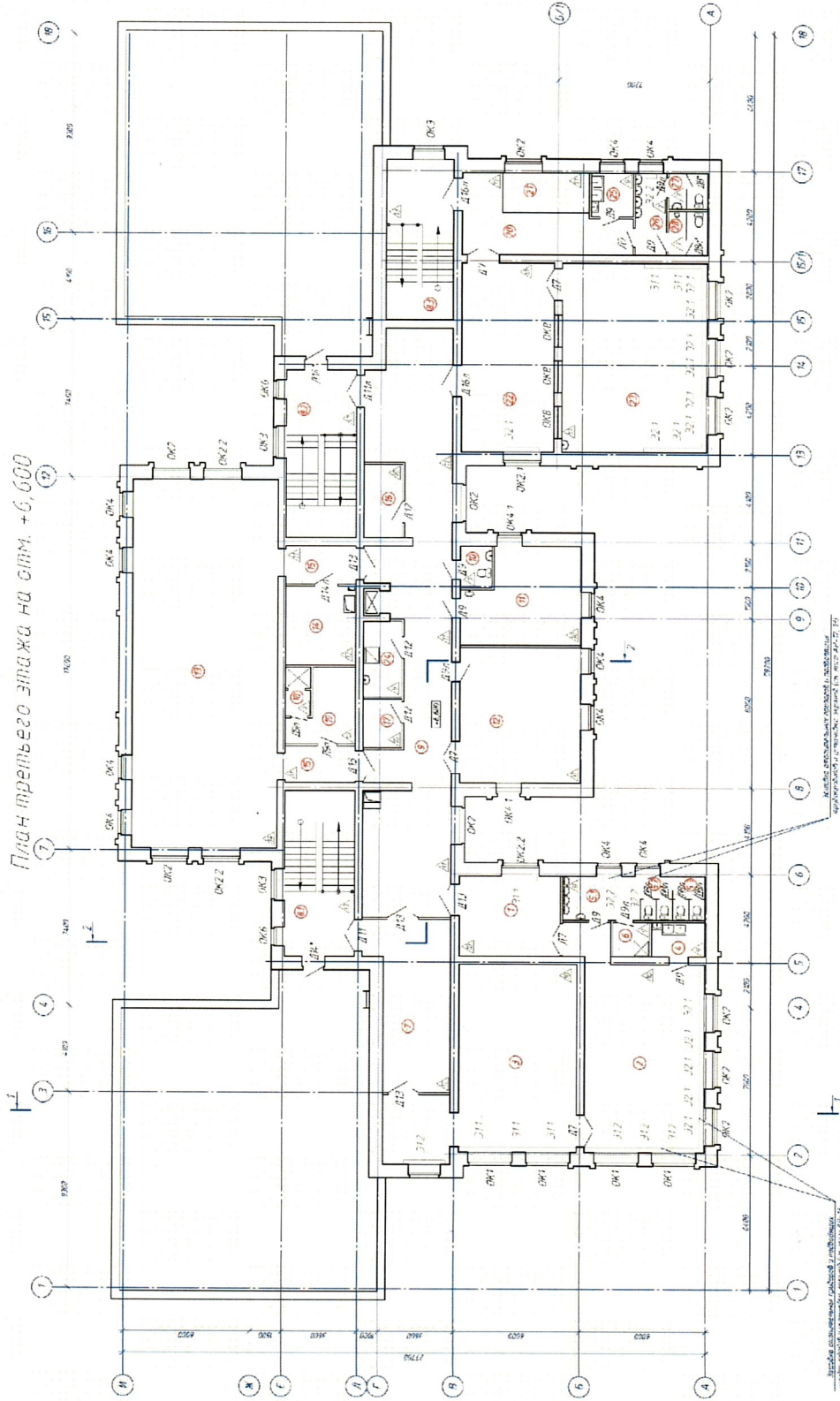
Схема 10. План второго этажа



Экспликация помещений по плану +3,300

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Всего
1	Полуподполье	24,22	-
2	Полуподполье	1,71	-
3	Служб. пом.	48,03	-
4	Служб. пом.	4,71	-
5	Служб. пом.	7,12	-
6	Служб. пом.	2,36	-
7	Служб. пом.	3,36	-
8	Служб. пом.	2,27	-
9	Служб. пом.	38,93	-
10	Служб. пом.	28,12	-
11	Служб. пом.	9,98	-
12	Служб. пом.	21,14	-
13	Служб. пом.	4,39	-
14	Служб. пом.	7,50	-
15	Служб. пом.	27,41	-
16	Служб. пом.	8,30	-
17	Служб. пом.	9,17	-
18	Служб. пом.	2,53	-
19	Служб. пом.	36,75	-
20	Служб. пом.	9,10	-
21	Служб. пом.	8,25	-
22	Служб. пом.	4,30	-
23	Служб. пом.	5,33	-
24	Служб. пом.	3,25	-
25	Служб. пом.	2,07	-
26	Служб. пом.	8,36	-
27	Служб. пом.	2,37	-
28	Служб. пом.	2,37	-
29	Служб. пом.	2,37	-
30	Служб. пом.	2,37	-
31	Служб. пом.	2,37	-
32	Служб. пом.	2,37	-
33	Служб. пом.	2,37	-
34	Служб. пом.	2,37	-
35	Служб. пом.	2,37	-

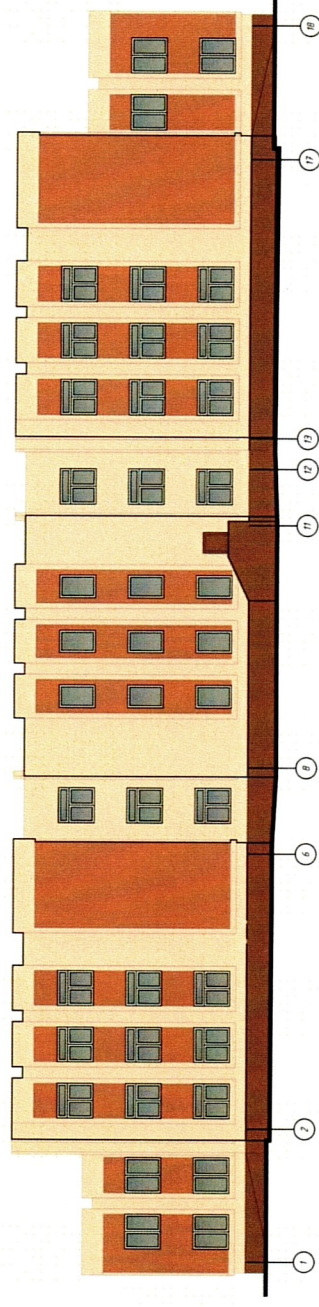
Схема 11. План третьего этажа



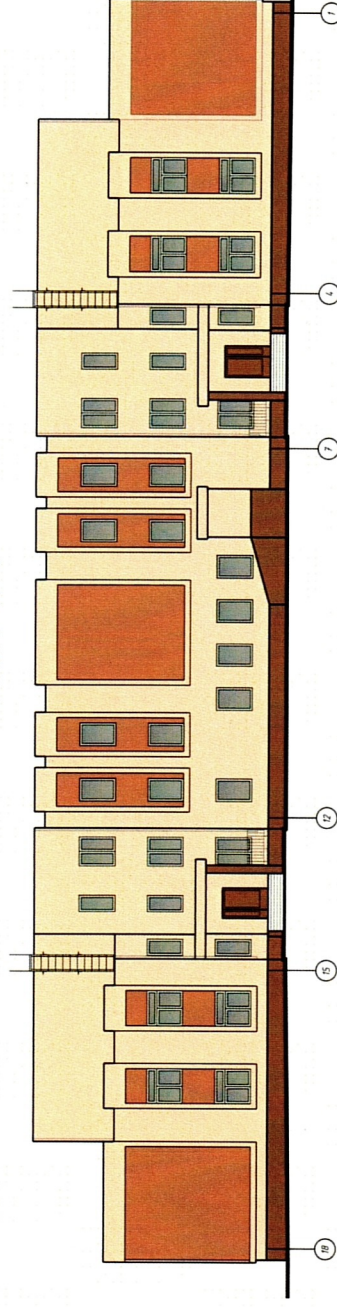
№ п/п	Наименование помещений	Площадь, кв. м	Всего, кв. м
1	Р-4.1	54,73	-
2	Р-4.2	4,13	-
3	Р-4.3	4,13	-
4	Р-4.4	4,13	-
5	Р-4.5	4,13	-
6	Р-4.6	4,13	-
7	Р-4.7	4,13	-
8	Р-4.8	4,13	-
9	Р-4.9	4,13	-
10	Р-4.10	4,13	-
11	Р-4.11	4,13	-
12	Р-4.12	4,13	-
13	Р-4.13	4,13	-
14	Р-4.14	4,13	-
15	Р-4.15	4,13	-
16	Р-4.16	4,13	-
17	Р-4.17	4,13	-
18	Р-4.18	4,13	-
19	Р-4.19	4,13	-
20	Р-4.20	4,13	-
21	Р-4.21	4,13	-
22	Р-4.22	4,13	-
23	Р-4.23	4,13	-
24	Р-4.24	4,13	-
25	Р-4.25	4,13	-
26	Р-4.26	4,13	-
27	Р-4.27	4,13	-
28	Р-4.28	4,13	-

Схема 12. Фасады в осях 1-18, 18-1 и по осям 6, 8, 7, 4

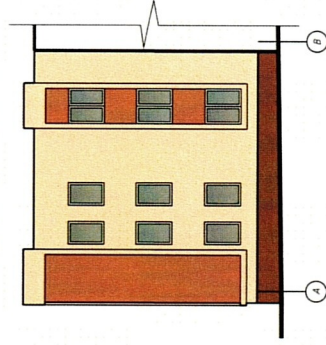
Фасад 1-18



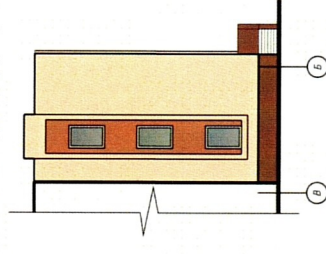
Фасад 18-1



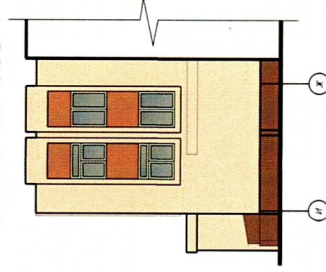
Фасад по оси 6



Фасад по оси 8



Фасад по оси 7



Фасад по оси 4

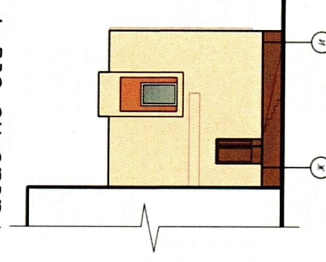


Схема 13. Фасады в осях А-И, И-А и по осям 15, 12, 11, 13



Расчет вместимости общеобразовательного учреждения

В соответствии с п. 2.2 разд. 2 Тома 1 МНГП города минимальный норматив обеспеченности населения общеобразовательными учреждениями составляет 120 мест на 1000 человек:

$$1654 \times 120 / 1000 = 199 \text{ мест, где:}$$

- 1654 чел. – расчетное население проектируемых многоквартирных жилых домов на земельном участке с КН 61:02:0600010:967.

Предлагаемое к размещению общеобразовательное учреждение располагает 220 местами.

Расчет размера земельного участка для общеобразовательного учреждения

Согласно п. 2.2 разд. 2 Тома 1 МНГП размеры земельных участков общеобразовательных учреждений устанавливаются в зависимости от вместимости общеобразовательных учреждений:

- от 40 до 400 мест - 50 м² на 1 учащегося;
- от 400 до 500 мест - 60 м² на 1 учащегося;
- от 500 до 600 мест - 50 м² на 1 учащегося;
- от 600 до 800 мест - 40 м² на 1 учащегося;
- от 800 до 1100 мест - 33 м² на 1 учащегося.

Так, нормативный размер земельного участка для общеобразовательного учреждения из расчета 50 м² на одного учащегося составляет:

$$220 \times 50 \text{ м}^2 = 11000 \text{ м}^2.$$

Фактический размер земельного участка общеобразовательного учреждения - 11201,0 м², что более нормативного значения.

Максимально допустимая территориальная доступность объектов соцкультбыта, размещаемых на селитебной территории, принимается согласно табл. 33 разд. 7 Тома 1 МНГП города и составляет для общеобразовательных учреждений - не более 500 м. Проектируемое общеобразовательное учреждение находится в нормативном радиусе пешеходной доступности от планируемой жилой застройки – 500 м (Схема 14).

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются на основе расчетов инсоляции и коэффициентов естественной освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных разрывов, размеров санитарно-защитных зон, но не менее приведенных в табл. № 34 разд. 7 МНГП города:

- от стен здания общеобразовательной школы до «красной» линии – не менее 25 м (в реализуемом проекте – более 60 м); до стен жилых зданий и территорий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений - по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям (в реализуемом проекте – более 34 м/более 140 м/-/- соответственно).

Здание общеобразовательного учреждения размещается на внутриквартальной территории микрорайона (квартала), удаленно от межквартальных проездов, на самостоятельном земельном участке, с отступом от красной линии – более 60 м (при нормативном не менее 25 м).

Этажность здания составляет 3 этажа (при нормативном значении не более 3 этажей).

Зонирование территории выполняется в соответствии с СП 2.4.3648-20 (п. 6.5 СП 251.1325800.2016).

Озеленение участка предусматривается из расчета не менее 50% площади его территории и составляет 5 650 м² (разд. 7 МНГП города).

Территория участка должна быть ограждена забором высотой 1,5 м и вдоль него зелеными насаждениями. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 м, а кустарники - не менее 5 м от зданий общеобразовательных учреждений. Данные требования, а также требования к озеленению территории образовательной организации в соответствии с п. 2.2.1 СП 2.4.3648-20 (п. 6.4 СП 251.1325800.2016), будут учтены на следующих стадиях проектирования.

Физкультурно-спортивная зона размещается на расстоянии 25 м от здания учреждения, за полосой зеленых насаждений (при нормативном не менее 25 м).

При проектировании физкультурно-спортивной зоны в дальнейшем будут учтены п. 2.2.2, 3.4.1 СП 2.4.3648-20, табл. 5.56 и 5.60 СанПин 1.2.3685-21, СП 42.13330.2016, СП 332.1325800, СП 31-115-2006.

Площадки благоустройства участка будут предусмотрены на последующих стадиях проектирования согласно требованиям СП 251.1325800.2016.

Пути подходов учащихся к общеобразовательной школе с начальными классами не пересекают проезжую часть магистральных улиц.

Градостроительным регламентом зоны многофункциональной застройки первого типа (ОЖ-1) для земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код - 3.5.1), минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается. Согласно табл. 1 п. 3.3 разд. 3 МНГП города минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования составляет 1 машино-место на 5 работников.

Таким образом, вместимость автостоянки для проектируемого общеобразовательного учреждения возможно будет определить на следующих стадиях проектирования после уточнения списочного состава сотрудников.

Согласно п. 6.4.2. СП 251.1325800.2016 стоянка автомобилей для персонала проектируется за границами участка в соответствии с требованиями СП 113.13330, СП 59.13330, СП 2.4.3648-20, СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Рядом с границами участка в дальнейшем будут предусмотрены места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей в школу. Количество указанных мест определяется по заданию на проектирование, рекомендуется принимать одно место на 100 обучающихся, в том числе не менее одного увеличенного места для МГН.

Место кратковременной остановки для посадки - высадки детей должно быть отделено от площадок на территории образовательной организации зелеными насаждениями - кустарником с высокой плотной кроной. Вдоль места кратковременной остановки проектируется тротуар в соответствии с СП 140.13330, сопряженный с пешеходными путями, ведущими на территорию и к главному входу в здание.

Здания общеобразовательных организаций следует размещать на обособленных участках, обеспечивая доступ на участок с территорий общего пользования с учетом требований 9.3.19. (п. 7.11 СП 476.1325800.2020).

Подъезд к зданию предлагается осуществлять по устанавливаемому на земельные участки с КН 61:02:0600010:967, 61:02:0600010:21987, 61:02:0600010:21983 публичному сервитуту (Схема 15).

Требования пожарной безопасности обеспечиваются в соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ.

Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее (п. 8.1.4 СП 4.13130):

3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно;

6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.

В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, допускается включать тротуары, примыкающие к таким проездам (п. 8.1.5 СП 4.13130).

Ширина проектируемых проездов для пожарных автомобилей принята равной 4,2 м.

Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять (п. 8.1.6 СП 4.13130):

- для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м;

- для зданий, сооружений высотой более 28 м - 8 - 10 м.

Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен проектируемого здания составляет 6,8 м.

Проезд пожарных автомобилей обеспечивается со всех сторон здания образовательного учреждения (класс функциональной пожарной опасности – Ф4.1) в соответствии с требованиями СП 4.13130.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона №7-ФЗ:

- соблюдение права человека на благоприятную окружающую среду;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;
- учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности и т.д.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Санитарно-защитные зоны вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаются/изменяются/прекращают существование в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222) и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200 на основании заявлений об установлении/изменении/прекращении существования санитарно-

защитной зоны правообладателей объектов капитального строительства, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (п. 23 - п. 25 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон).

Границы санитарно-защитных зон в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования, входящей в состав правил землепользования и застройки, а также могут отображаться на отдельных картах (ч. 5 ст. 30 гл. 4 ГрК РФ).

На земельном участке с КН 61:02:0600010:9063 санитарно-защитные зоны, установленные в предусмотренном законом порядке, сведения об их границах в ПЗЗ города, сведения в ЕГРН о таких зонах отсутствуют.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.10.2024 (Приложение 1 Исходный данных), Карте зон с особыми условиями использования территории Генплана города, Карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ города, сведениям Национальной системы пространственных данных (НСПД) рассматриваемый участок находится в зоне действия особых условий использования территорий (Схема 16):

Схема 16. Зоны с особыми условиями использования территорий

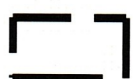
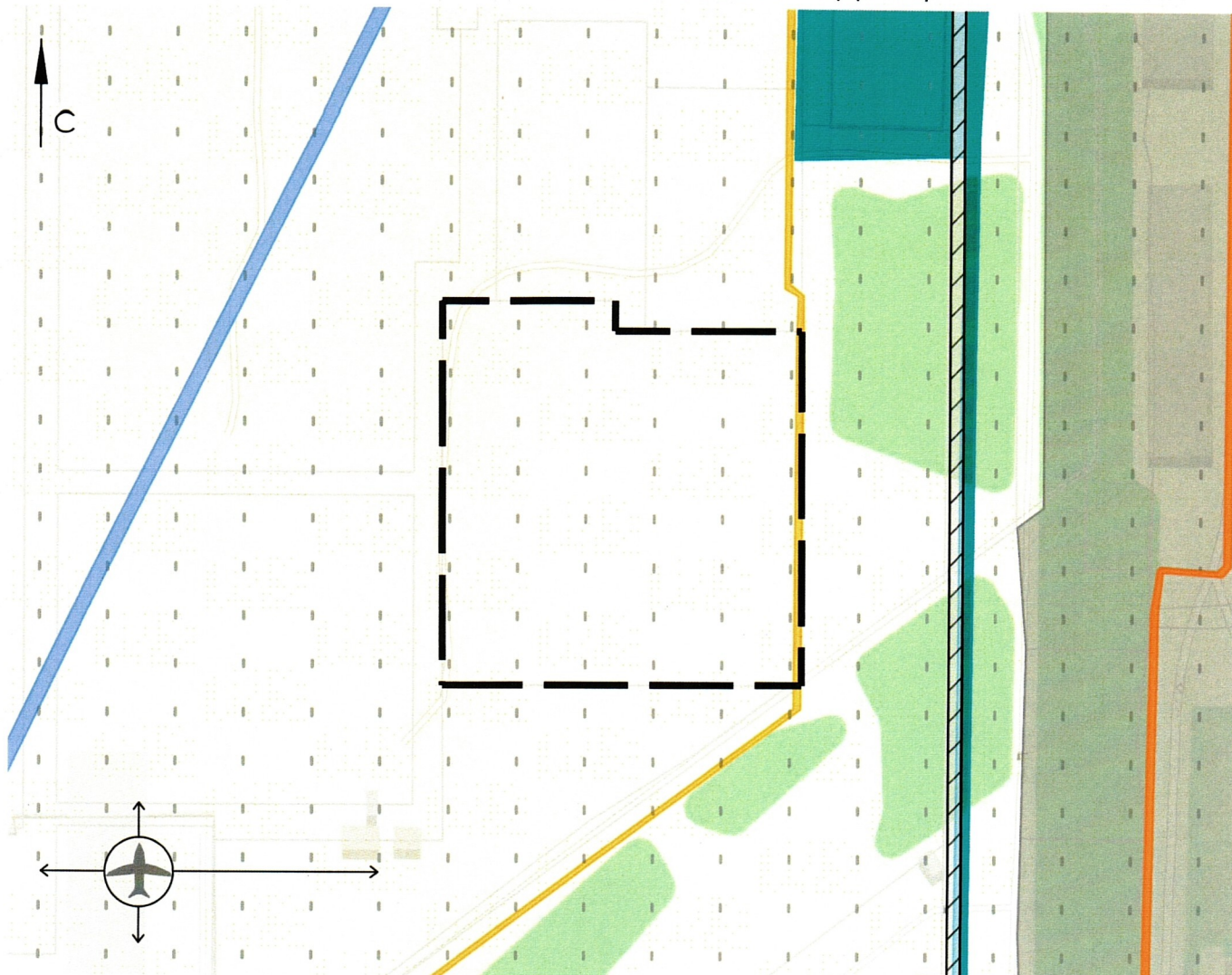


Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования

Граница существующего земельного участка по данным ЕГРН

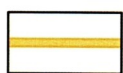
Примечание:

1. Условные обозначения см. далее.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации
Ростов-на-Дону «Северный» (реестровый номер 61:00-6.1619)
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома
экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»
(реестровый номер 61:00-6.1630)



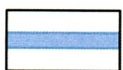
Охранная зона объекта: КЛ 10 кВ №15-16 от ПС АС 15 до ТП Заявителя
(реестровый номер 61:02-6.1461)



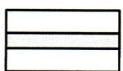
Охотничье угодье «Аксайское», Ростовская область, Аксайский район
(реестровый номер 61:02-6.268)



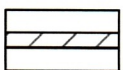
Охранная зона межпоселкового газопровода от ГРС п. Ковалевка до г.
Ростова-на-Дону, расположенного по адресу: Ростовская область,
Аксайский район (реестровый номер 61:02-6.236)



Границы охранной зоны «КЛС ГРС-1 Ростов»
(реестровый номер 61:02-6.463)



Границы охранной зоны «Кабельная линия связи Аксай-Чалтырь»
(реестровый номер 61:00-6.861)



Границы охранной зоны «Кабельная линия связи Октябрьская-Кущевская»
(реестровый номер 61:00-6.1396)



Санитарно-защитная зона для Семейного торгового центра МЕГА
Ростов-на-Дону ООО "Ингка Сентерс Рус Проперти Б" Ростовская область,
г. Аксай, пр. Аксайский, 23 (реестровый номер 61:02-6.905)



Охранная зона объекта: АС15 - Шишкино (реестровый номер 61:02-6.1521)

1. Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» 61:00-6.1619 (полностью);

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать

безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 ст. 4 приаэродромных территорий или указанных в части 2 ст. 4 полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

2. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» 61:00-6.1630 (полностью);

Реквизиты решения об установлении (изменении) ЗОУИТ - Приказ Минпромторга России об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» № 239.

В соответствии с пп. 6) п. 3 ст. 47 ВЗК РФ, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПАТ аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования птиц.

Требования регламента шестой подзоны приаэродромной территории учтены.

3. Охранная зона объекта: КЛ 10 кВ №15-16 от ПС АС 15 до ТП Заявителя (реестровый номер 61:02-6.1461) (часть земельного участка с КН 61:02:0600010:9063/2, площадью 188 м²);

Реквизиты решения об установлении (изменении) ЗОУИТ - Решение Ростехнадзора № 260/17-03 от 04.04.2023.

Согласно Постановлению Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и

коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

10) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Размещение объекта капитального строительства предусмотрено вне кабельной линии электропередач. Требования и

ограничения в отношении указанной части земельного участка будут учтены в дальнейшем в процессе эксплуатации участка.

4. Охотничье угодье «Аксайское», Ростовская область, Аксайский район (реестровый номер 61:02-6.268) (полностью).

Согласно Федеральному закону № 209-ФЗ охотничьи угодья - территории, в границах которых допускается осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона № 209-ФЗ:

1. В границы охотничьих угодий включаются земли, правовой режим которых допускает осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

2. Охотничьи угодья подразделяются на:

1) охотничьи угодья, которые используются юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями на основаниях, предусмотренных настоящим Федеральным законом (закрепленные охотничьи угодья);

2) охотничьи угодья, в которых физические лица имеют право свободно пребывать в целях охоты (общедоступные охотничьи угодья).

3. Общедоступные охотничьи угодья должны составлять не менее чем двадцать процентов от общей площади охотничьих угодий субъекта Российской Федерации.

4. Охотничьи угодья могут использоваться для осуществления одного или нескольких видов охоты.

Статьей 26 указанного Федерального закона установлены ограничения прав на землю в границах охотничьих угодий:

1. Право собственности физических лиц, юридических лиц на земельные участки и иные права на землю в границах охотничьих угодий ограничиваются в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. На землях и земельных участках, которые расположены в границах охотничьих угодий и не предоставлены в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, заключившим охотхозяйственные соглашения, осуществляется охота в соответствии с охотхозяйственными соглашениями.

В целях обеспечения безопасности граждан доступ на земельные участки и (или) лесные участки, которые расположены в границах закрепленного охотничьего угодья и на которых расположены объекты охотничьей инфраструктуры, созданные для содержания и разведения охотничьих ресурсов в полувольных условиях и искусственно созданной среде обитания, осуществляется только с разрешения юридического

лица или индивидуального предпринимателя, заключивших охотхозяйственное соглашение, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (п. 3 ст. 53).

Содержание охотничьей инфраструктуры в закрепленных охотничьих угодьях обеспечивается юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, заключившими охотхозяйственные соглашения (ст. 54).

АНАЛИЗ РАНЕЕ РАЗРАБОТАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства.

Из определения градостроительной деятельности можно сделать вывод об иерархии градостроительной документации - документы территориального планирования, документ градостроительного зонирования, документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания).

Документом территориального планирования муниципального образования является генеральный план.

Согласно Карте функциональных зон Генплана города земельный участок с КН 61:02:0600010:9063 находится в границах функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки (проектируемой) (Схема 17).

Зона смешанной и общественно-деловой застройки в соответствии с Положением о территориальном планировании Генплана города отнесена к жилым зонам. В границах жилых зон предусматривается размещение преимущественно жилья различного типа (индивидуальные жилые дома; блокированные; малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные многоквартирные жилые дома); отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения; объектов коммерческого назначения; культовых объектов; гаражей и стоянок для хранения легковых автомобилей. Таким образом, перспективные цели использования

земельного участка соответствуют документам территориального планирования.

Кроме того, Картой планируемого размещения объектов местного значения: физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение Генплана города, в границах участка предусмотрено размещение общеобразовательной организации (Схема 18).

Пунктом 1.1 части 1 Положения о территориальном планировании Генплана города (№п/п 12) для размещения на территории Аксайского городского поселения запланирован объект местного значения: «Общеобразовательная школа» мощностью 220 мест (применить типовые проектные решения), с местоположением «г. Аксай, 225 м от МЕГИ в западном направлении, земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:9063», очередностью строительства «до 2030г». Что и планируется реализовать заявителем.

Схема 17. Фрагмент Карты функциональных зон Генплана города

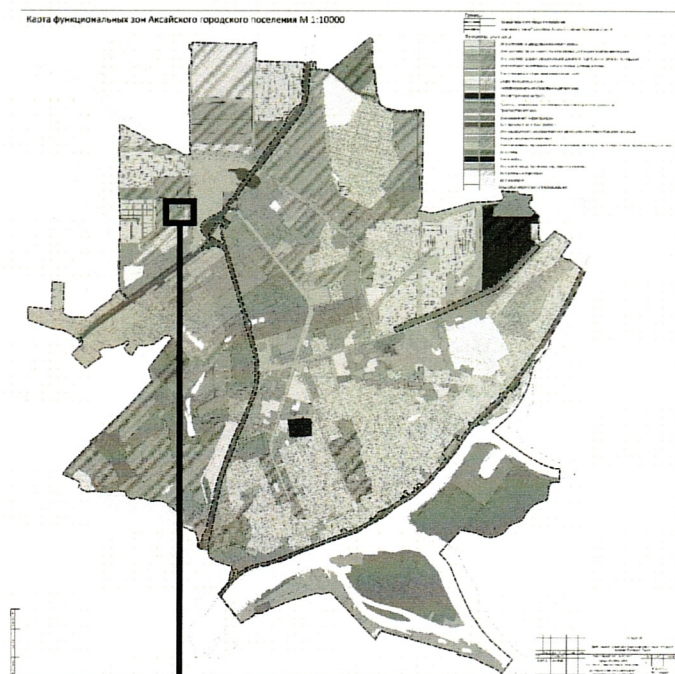


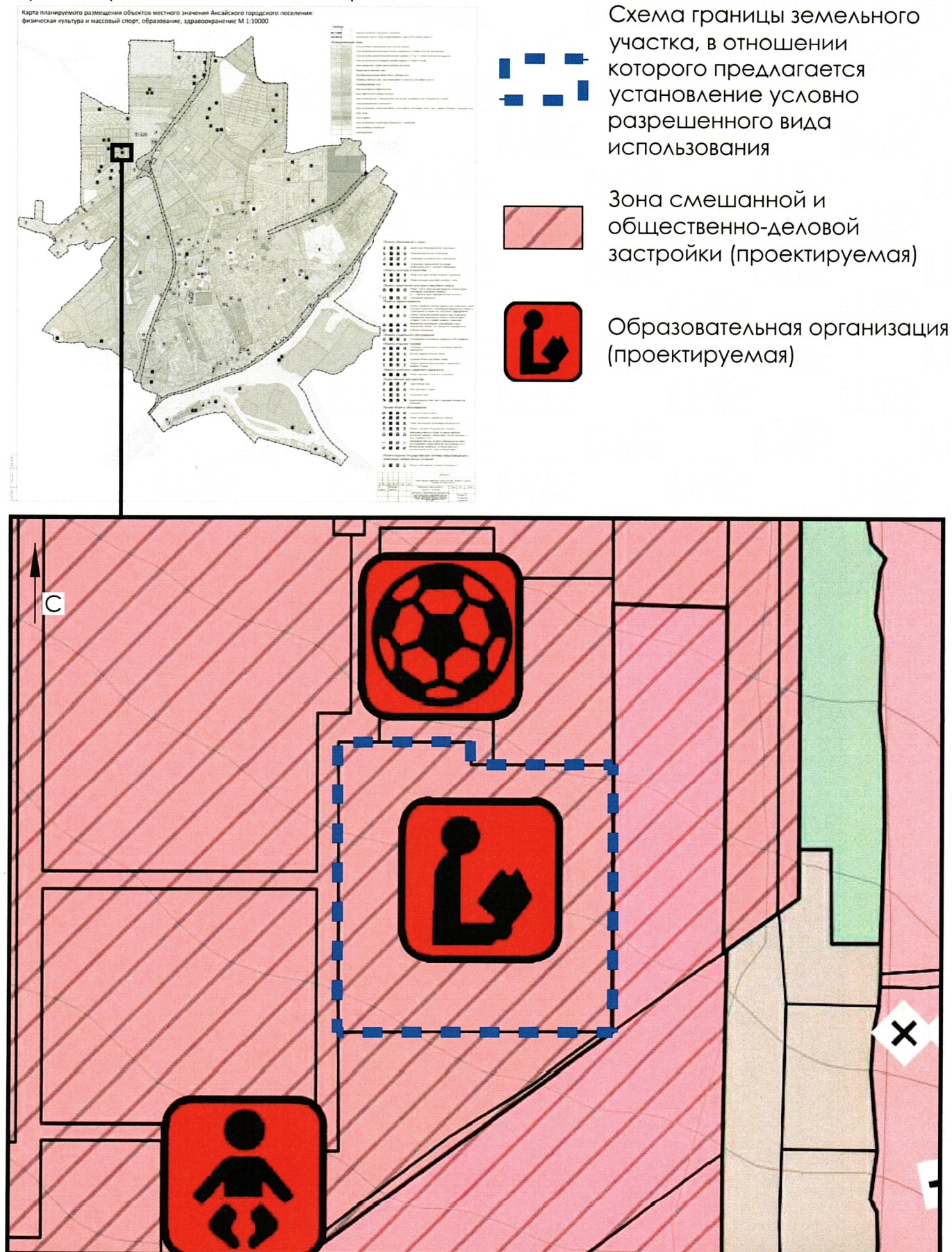
Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования



Зона смешанной и общественно-деловой застройки (проектируемая)



Схема 18. Фрагмент Карты планируемого размещения объектов местного значения: физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение Генплана города



По своей сути генеральный план является документом стратегического планирования, задающий вектор пространственного развития территории с учетом социальных, экономических, экологических и иных факторов влияния. При этом генеральный план города не учитывает сложившуюся структуру землепользования, что является основополагающим при разработке правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки являются инструментом реализации генерального плана.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования ПЗЗ города участок расположен в зоне многофункциональной застройки первого типа (ОЖ-1) (Схема 19).

Зона ОЖ-1 выделяется на застроенных территориях, либо территориях подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования

Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки первого типа содержит условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и земельных участков «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), предусматривающий размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.

Так, планируемые цели использования земельного участка соответствуют документам градостроительного зонирования.

Схема 19. Фрагмент Карты градостроительного зонирования ПЗЗ города

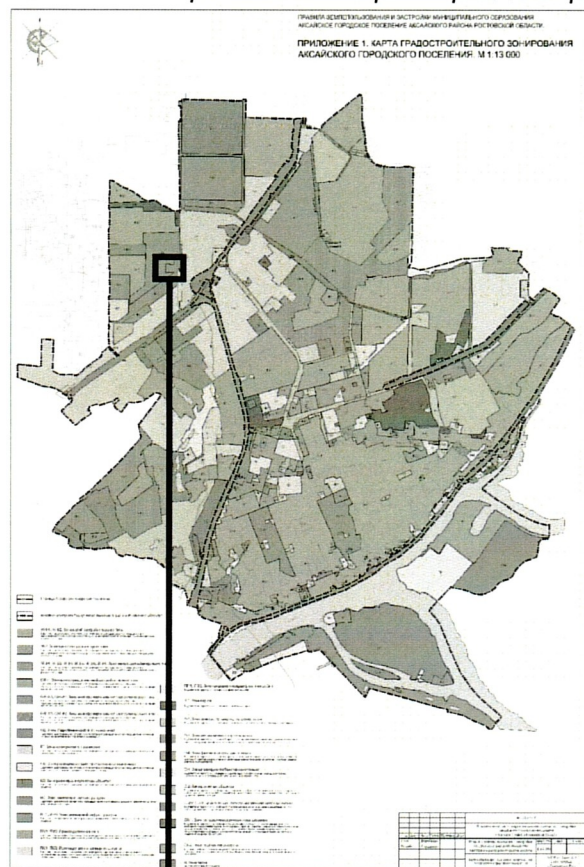


Схема границы земельного участка, в отношении которого предлагается установление условно разрешенного вида использования

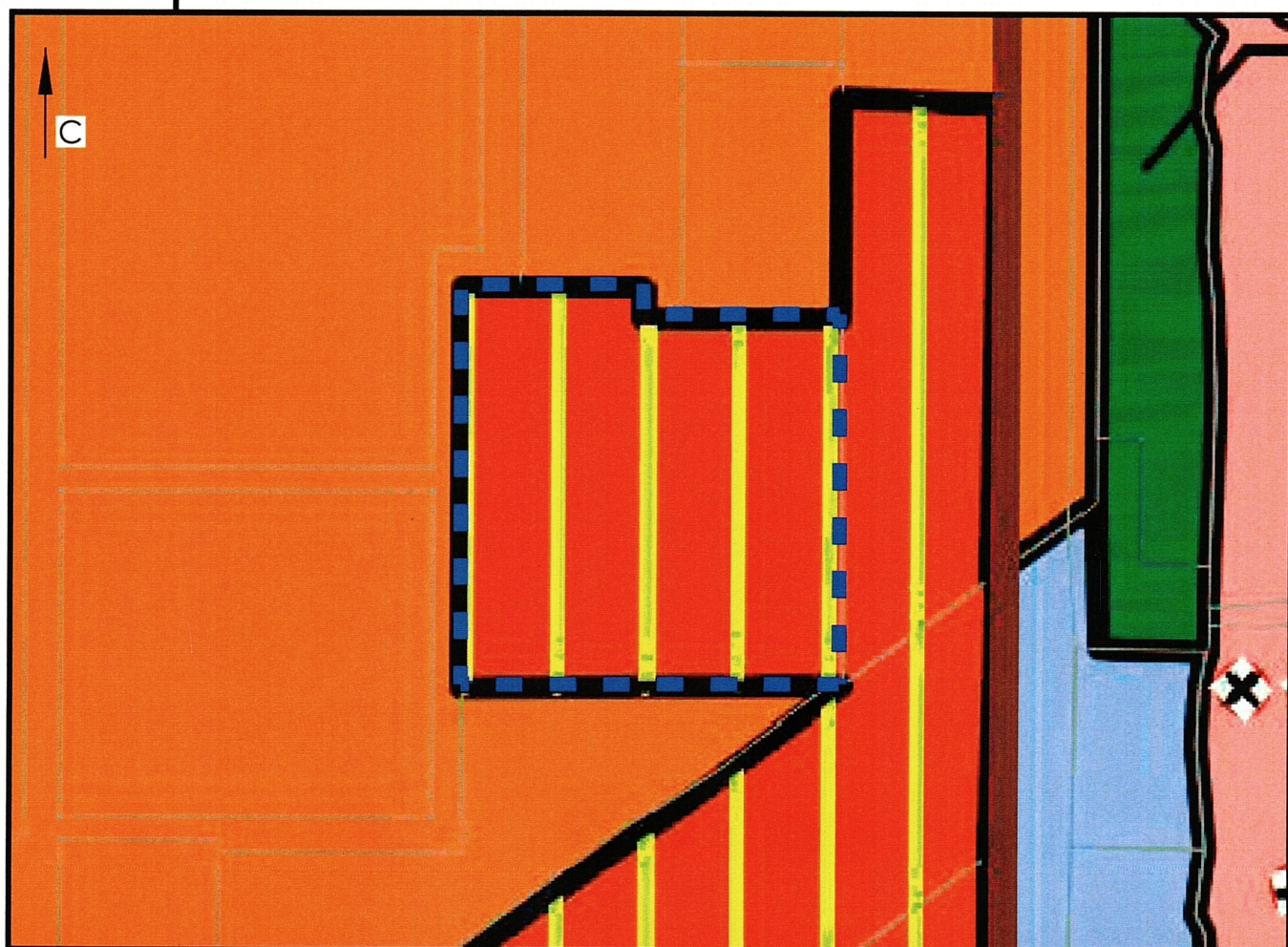


Граница территориальных зон



ОЖ-1 Зона многофункциональной застройки первого типа

Выделяется на застроенных территориях, либо территориях подлежащих застройке объектами общественно-делового, социального, культурно-бытового назначения и жилой застройки, а также сопутствующими видами использования



Градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ-1 установлены предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Предельные параметры застройки для земельного участка
с КН 61:02:0600010:9063, площадью 11 201 м²,
предлагаемого для размещения общеобразовательной организации
(код 3.5.1)*:

№ п/п	Наименование показателя	Нормативное значение показателя	Расчетное значение показателя
1.	Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь, кв. м	Не нормируется	11 201
2.	Предельное количество этажей, эт.	3	3
3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	80	14,28**
4.	Максимальная высота здания, м	15	11,3
5.	Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования, м	1,8	Удовлетворяет
6.	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	1	18

* Расчеты предварительные и будут уточнены на следующих стадиях проектирования.

** Процент застройки:

- согласно сравнительному анализу типовых проектов школ на 220 мест (типовые проекты 3.2.31, 3.2.37; 3.2.248), площадь застройки составляет 1 600 м², таким образом, процент застройки: $1600 * 100 / 11201 = 14,28$, что удовлетворяет установленному максимальному проценту застройки (80 %) для вида разрешенного использования с кодом 3.5.1 в границах территориальной зоны ОЖ-1.

Размещение объекта на земельном участке с КН 61:44:20501:5933 с вышеприведенными параметрами не противоречит действующим

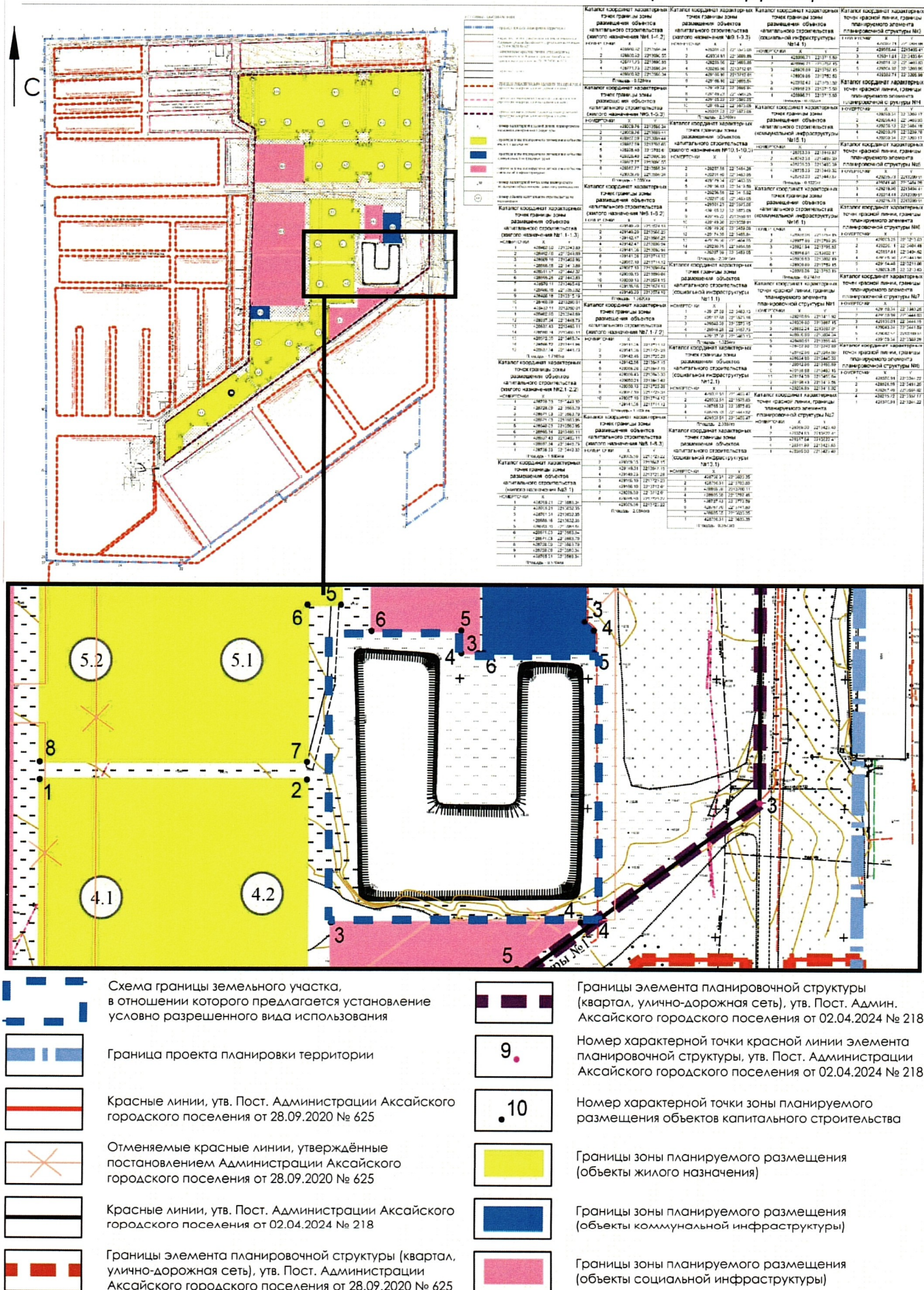
документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

Рассматриваемый участок расположен в границах территории, в отношении которой ранее разрабатывалась и утверждалась в установленном порядке документация по планировке территории (Схема 20):

- Постановление Администрации Аксайского городского поселения от 28.09.2020 №625 «Об утверждении корректировки проекта планировки и межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45»;

- Постановление Администрации Аксайского городского поселения от 02.04.2024 № 218 «Проект о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки смешанной этажности в Аксайском городском поселении, поле 45».

Схема 20. Границы утвержденной документации по планировке территории



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно п. 6 ст. 13 гл. 3 ПЗЗ города для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 5 ПЗЗ города;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

В соответствии с п. 7 ст. 13 гл. 3 ПЗЗ города изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном ст. 14 ПЗЗ города в случае, если новый вид разрешенного использования отнесен к условно разрешенным, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

Принимая во внимание все вышеизложенное, в целях эффективного использования земельного участка и реализации прав и законных интересов правообладателя, **предлагается установить для земельного участка с КН 61:02:0600010:9063 (с видом разрешенного использования «Многоквартирные жилые дома от 2-х и более этажей») условно разрешенный вид использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код – 3.5.1).**

Предлагаемое изменение позволит эффективно и в полной мере развивать участок в согласии с Генпланом и ПЗЗ города.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Выписка из Единого государственного реестра
недвижимости об объекте недвижимости от 10.10.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Кадастровый план территории от 19.07.2024
(предоставлен в электронном виде)