



**Российская Федерация
Акционерное общество
«РОСТОВГРАЖДАНПРОЕКТ»
(АО «РГП»)**



**Регистрационный номер в реестре СРО Союз
«МОПОСС» 01- П №107 от 17 сентября 2009 г.**

**ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2015)
ГОСТ Р ИСО 14001-2007 (ISO 14001:2004)
ГОСТ Р 54934-2012 (OHSAS 18001:2007)**

**Заказ № 19-014
Муниципальный заказчик: Управление образования
Администрации Аксайского
района**

**Строительство школы на 880 мест в 8, 10 строительном квартале
г. Аксая (реконструкция)**

**«Схема планировочной организации земельного участка
с указанием места отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства»**

МК №0358300049819000008-2/19-014/16-013-ПЗУ

2022 г.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание Стр.
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ.С	Содержание тома.	1
	1. Текстовая часть.	2
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	1.1.Характеристика земельного участка объекта реконструкции.	3
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	1.2. Параметры земельного участка и функциональное назначение объекта реконструкции.	3
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	1.3. Расчет нормативного размера земельного участка	5
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	1.4. Техничко-экономические показатели земельного участка объекта реконструкции	6
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	1.5. Описание решений по благоустройству территории.	7
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ. ПЗ	2. Графическая часть.	10
МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка с указанием места отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. М 1:500.	11

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГИП		Подколзин			12.22	АО «РГП»			
Разработал		Устименко			12.22				

1. Текстовая часть.

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№доку	Подпись	Дата		2

1.1. Характеристика земельного участка объекта реконструкции.

Территория, на которой размещается школа на 880 мест, расположена на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0120104:657 в г. Аксае по ул. Речников.

Территория школы на 880 мест, согласно генеральному плану г. Аксая, расположена в северной части города и ограничена:

- с севера – земельные участки существующей жилой застройки;
- с востока – грунтовый проезд ул. Яблонева;
- с юга – ул. Киевская;
- с запада – ул. Речников.

Согласно кадастровой выписке от 03.03.2022 г. №КУВИ-001/2022-29303799 площадь земельного участка – 34 090 кв.м. В пределах земельного участка расположены следующие объекты недвижимости: с КН 61:02:0120104:630 (сооружение коммунального хозяйства, протяженность 251 м), с КН 61:02:0120104:677 (нежилое здание, площадь застройки 5598,10 кв.м).

1.2. Параметры земельного участка и функциональное назначение объекта реконструкции.

Категория земель рассматриваемого земельного участка - земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков соответствуют градостроительному зонированию территории в составе правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения, Аксайского района, Ростовской области.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки Аксайского городского поселения, Аксайского района, Ростовской области» территория строи-

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№док	Подпись	Дата		3

тельства находится в зоне размещения объектов социального назначения «ОС» (установлен градостроительный регламент). Вид разрешенного использования – образование и просвещение.

Согласно «Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области» в редакции от 31.03.2022 г. №65 земельные участки с видом разрешенного использования «образование и просвещение» имеют следующие **параметры разрешенного использования:**

- предельные размеры земельных участков – не нормируется;
- предельное количество этажей – 7 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- максимальная высота здания 30 м.

Иные показатели:

- максимальная высота ограждения между земельными участками – 1,8 метра;

- минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

-минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 «Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области».

Школа на 880 мест (поз.1) представляет собой двух, трех и четырехэтажное здание, строительство не завершено. Комплекс сложной в плане конфигурации с размерами в осях А-ЛЛх1-47 соответственно 100,3х96,4 м. Школа на 880 мест (поз.1) подлежит реконструкции.

На территории проектом предусматривается строительство спортивного корпуса. Спортивный корпус (поз.1.1) –представляет собой 2-х этажное здание, включающее в себя спортивный зал начальной школы и комплекс спортивных и вспомогательных помещений, связанное с блоком А переходной галереей (поз.1.4).

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№док	Подпись	Дата		4

На земельном участке кроме здания школы предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства.

1.3. Расчет нормативного размера земельного участка

Согласно СП 42.13330.2016г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01089*» выполнен расчет нормативного размера земельного участка. Приложение Д.

Нормативный размер земельного участка школы на 880 мест рассчитывался согласно Приложению Д по формуле:

Вместимость школы – 880 мест.

Размер земельного участка, при вместимости здания от 660 до 1000 учащихся – 28 м²

$$880 \text{ мест} \times 28,00 \text{ м}^2 = 24\,640,00 \text{ м}^2$$

Нормативный показатель по Приложению Д приведен для общеобразовательных организаций по СП 251.1325800 (полная школа, 25 человек в классе, без спортивного ядра, без бассейна). Для устройства спортивного ядра с футбольным полем и беговой дорожкой необходимо площадь участка школы увеличить на 0,7 га.

Нормативная площадь школы на 880 учащихся со спортивным ядром – 2,464 га + 0,7 га = 3,2 га.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120104:657 – 3,409 га.

Фактическая площадь земельного участка соответствует нормативным требованиям.

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

1.4. Техничко-экономические показатели земельного участка объекта реконструкции.

Техничко-экономические показатели земельного участка
до реконструкции

Таблица 1.4.1

Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание.
1	2	3	4	5
1	Площадь земельного участка с КН 61:02:0120104:657	м ²	34090,00	
2	Площадь застройки	м ²	5747,84	
	в т.ч. площадь застройки школы на 880 мест (поз.1)	м ²	5598,10	
	в т.ч. площадь застройки котельной (поз.4)	м ²	66,50	
	в т.ч. площадь застройки КНС (поз.5)	м ²	1,89	
	в т.ч. площадь застройки ВНС (поз.1.3)	м ²	8,85	
	в т.ч. площадь застройки пожарных резервуаров (поз.1.2)	м ²	72,50	
3	Площадь твердых покрытий	м ²	-	
4	Площадь озеленения	м ²	-	
6	Процент озеленения	%	-	
7	Процент застройки	%	17	

Техничко-экономические показатели земельного участка
после реконструкции

Таблица 1.4.2

Поз.	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание.
1	2	3	4	5
1	Площадь земельного участка с КН 61:02:0120104:657	м ²	34090,00	
2	Площадь застройки	м ²	7401,11	
3	Площадь твердых покрытий	м ²	15635,40	
4	Площадь озеленения	м ²	11053,50	

5	Площадь твердых покрытий на прилегающей территории	м ²	357,00	
6	Площадь озеленения на прилегающей территории	м ²	167,00	
7	Процент озеленения	%	53	
8	Процент застройки	%	22	

1.5. Описание решений по благоустройству территории.

Перед главным входом в здание школы предусматривается площадка для проведения общешкольных мероприятий, экстренной эвакуации из здания с плиточным покрытием с возможностью наезда автотранспорта площадью 264 кв.м согласно п. 6.4.7 СП 251.1325800.2016 (0,3 кв. на человека).

В соответствии с требованиями СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» на территории земельного участка школы выделяются следующие функциональные зоны: зона отдыха, физкультурно-спортивная зона, хозяйственная зона.

Зона отдыха включает в себя:

- площадки для подвижных игр и отдыха обучающихся, а также для реализации образовательных программ, предусматривающих проведение мероприятий на свежем воздухе.

В восточной части земельного участка школы предусматриваются площадки отдыха и для подвижных игр обучающихся из расчета согласно п.6.7 СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования»:

- площадки для подвижных игр обучающихся начальной школы (2-4 классы)
- из расчета не менее 100 кв. на каждый класс, для обучающихся 1-х классов - не менее 180 кв.м (7,2 кв.м на одного ученика); для средней школы (5-9 классы) - не менее 25 кв.м на каждый класс.

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№док	Подпись	Дата		7

Физкультурно-спортивная зона обеспечивает выполнение программ учебного предмета «Физическая культура», а также проведение секционных спортивных занятий и оздоровительных мероприятий.

Физкультурно-спортивная зона согласно табл. 6.1 СП 251.1325800.2016 предусмотрена из следующих сооружений:

- мини-футбольное поле (20,0x40,0 м);
- круговой беговой дорожкой на 4 полосы длиной не менее 200м, с прямым участком 118 м;
- волейбольной площадки (18,0x9,0 м);
- баскетбольной площадки (26,0x14,0 м);
- площадка для прыжков в длину (50 кв.м);
- площадки для подвижных игр и общеразвивающих упражнений (710 кв.м).

На территории школы вблизи главного входа проектом предусматривается размещение 3 машино-мест для обучающихся и посетителей-родителей с инвалидностью (поз.19) согласно Дополнения №1 к заданию на выполнение инженерных изысканий, разработку проектной документации и рабочей документации по объекту: «Строительство школы на 880 мест в 8,10 строительном квартале г. Аксая (реконструкция)».

За границами участка проектом предусмотрены места кратковременной остановки для посадки - высадки детей (поз.20) в количестве 9 машино-мест согласно Дополнения №1 и п. 6.4.2 СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования».

Согласно п. 6.4.2 СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» стоянка автомобилей для персонала проектируется за границами земельного участка школы по заданию на проектирование.

Согласно Дополнения №1 к заданию на выполнение инженерных изысканий, разработку проектной документации и рабочей документации по объекту: «Строительство школы на 880 мест в 8,10 строительном квартале г.Аксая (реконструк-

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№док	Подпись	Дата		8

ция)» за границами участка проектом предусмотрено размещение 9 машино-мест для стоянки персонала, в т.ч. 1 машино-место для МГН (поз.21).

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

2. Графические материалы.

						МК № 035830004981900008- 2/19-014/16-013- ПЗУ.ПЗ	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		10