



Документация по планировке территории под размещение объекта  
«Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40  
мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59».

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
Том 1. Основная часть проекта

Заказчик: ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»

Директор



С.В. Афанасьев

# СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ


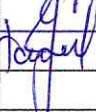
<b>Том 1. Основная часть</b>	
Раздел 1.	«Текстовая часть»
Раздел 2.	«Графическая часть»
<b>Том 2. Материалы по обоснованию</b>	
Раздел 3.	«Текстовая часть»
Раздел 4.	«Графическая часть»

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

<b>Том 3. Основная часть</b>	
Раздел 1.	«Текстовая часть»
Раздел 2.	«Графическая часть»
<b>Том 4. Материалы по обоснованию</b>	
Раздел 3.	«Графическая часть»

Согласовано				

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	


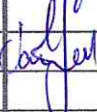
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Агельский			2023
Нач. отдела.		Гаврилов			2023
Том 1. Основная часть					
		Стадия	Лист	Листов	
		ПШТ			
ООО «ЗЕМЛЯ»					

## Содержание

Введение .....	4
Раздел 1. «Текстовая часть» .....	6
1.1. Параметры застройки .....	6
1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	7
1.3. Положение об очередности планируемого развития территории.....	9
1.4. Красные линии. ....	9
Раздел 2. «Графическая часть» .....	10

Согласовано							

Взам. инв. №	
Подпись и дата	

						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1. Основная часть				
Разраб.		Агельский			2023					
Нач. отдела.		Гаврилов			2023					
Интв. № подл.						Стадия	Лист	Листов		
						ПШТ				
						ООО «ЗЕМЛЯ»				

## Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан ООО «ЗЕМЛЯ» по заданию на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), являющемуся неотъемлемой частью договора от 14.09.2022 г. №105-К, заключенного с ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ».

Проект планировки территории выполнен в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
4. Местные нормативы градостроительного проектирования Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утвержденный решением собрания депутатов Цивильского городского поселения от 01.08.2018 г. №07/1.

5. Генеральный план Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утвержденный решением собрания депутатов Цивильского городского поселения от 04.09.2015 г. № 27;

6. Правила землепользования и застройки Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утвержденные решением собрания депутатов Цивильского городского поселения от 14.05.2010 г. № 23;

В качестве исходных материалов использовались:

- техническое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории),

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

являющееся неотъемлемой частью договора от 14.09.2022 г. №105-К, заключенного между ООО «ЗЕМЛЯ» и ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»;

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

- сведения Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра» по Чувашской Республике.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1. Основная часть	

## Раздел 1. «Текстовая часть».

### 1.1. Параметры застройки.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в отношении существующего элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Гагарина, Первомайская, Никитина, Рогожкина, в границах, определенных Правилами землепользования и застройки Цивильского городского поселения, территориальных зон Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» и О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

В границах элемента планировочной структуры устанавливаются границы следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания.

В состав зоны размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования включен земельный участок, с расположенными на нем существующей школой №2 и проектируемым пристроем на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест.

В состав зоны планируемого размещения объектов коммунального обслуживания включены два земельных участка, с расположенными на них объектами – проектируемая газовая котельная и проектируемая трансформаторная подстанция.

**Таблица 1.1.1. Проектный баланс территории**

<i>Территории</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Количество</i>	<i>%</i>
<i>Территория в границах проектирования, в т.ч.:</i>	<i>га</i>	<i>2,404</i>	<i>100</i>
<i>– территория для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования</i>	<i>га</i>	<i>2,317</i>	<i>96</i>
<i>– территория для размещения объектов коммунального обслуживания</i>	<i>га</i>	<i>0,087</i>	<i>4</i>

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

Том 1. Основная часть

6

Изм. Колуч. Лист №док. Подпись Дата

## 1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Территория проектирования представляет собой спланированную поверхность территории школы №2 и детского сада №2 «Палан».

Проектом предусматривается строительство пристроя 3-4-х этажного с подвалом. Вместимость - 500 ученических мест, 40 мест дошкольной группы, 100 человек персонала.

Общая площадь школы на 500 мест – не менее 12 650 кв. м.

Общая площадь дошкольной группы на 40 мест – не менее 400 кв.м.

В административном отношении участок под размещение проектируемого пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест расположен в восточной части г. Цивильск Чувашской Республики на земельных участках с кадастровыми номерами 21:20:100138:28, 21:20:100138:8, на территории существующей школы и детского сада.

Территория проектирования представляет собой спланированную поверхность территории школы №2 и детского сада №2 «Палан». В восточной части участка работ располагается здание детского сада, подлежащее демонтажу; в северной части – здание газовой котельной и газораспределительного пункта, в южной – здание трансформаторной подстанции, также подлежащие демонтажу.

### **Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения:**

1) **назначение** – организация дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования на 500 мест;

2) **принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность** – код 210.00.12.10.470 здания школ и код 210.00.12.10.460 здания детских садов согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008);

3) **возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения** – по категории опасности природных процессов, согласно СП 115.13330 Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95, район работ относится к умеренно опасным;

4) **принадлежность к опасным производственным объектам** – в соответствии с прил. 2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» с изм. на 8.12.2020 г. проектируемый объект не относится к категории опасных производственных объектов;

5) **пожарная и взрывопожарная опасность** – идентификация согласно табл. 2 разделу 7

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

СП 12.13130 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»;

б) **наличие помещений с постоянным пребыванием людей** – присутствует;

7) **уровень ответственности** – нормальный (II) согласно разделу 5 ГОСТ 27751-2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету.

### **Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры:**

1) **назначение** – блочно-модульная котельная для нужд теплоснабжения и горячего водоснабжения;

2) **принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность** – код 210.00.11.10.740 здания котельных согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008);

3) **возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения** – по категории опасности природных процессов, согласно СП 115.13330 Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95, район работ относится к умеренно опасным;

4) **принадлежность к опасным производственным объектам** – в соответствии с прил. 2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» с изм. на 8.12.2020 г. проектируемый объект относится к категории опасных производственных объектов;

5) **пожарная и взрывопожарная опасность** – идентификация согласно табл. 2 разделу 7 СП 12.13130 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»;

б) **наличие помещений с постоянным пребыванием людей** – отсутствует;

7) **уровень ответственности** – нормальный (II) согласно разделу 5 ГОСТ 27751-2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



### 1.3. Положение об очередности планируемого развития территории.

В проекте планировки все мероприятия по развитию территории предусмотрены одновременно, то есть являются первоочередными.

Технология проектирования, строительства и реконструкции объектов и различных инфраструктур (коммунальной, транспортной, социальной), в зависимости от вида и назначения, может отличаться, но стадийность и порядок выполнения работ, в большинстве случаев, сохраняются.

При разработке документации предусмотреть следующую стадийность проектирования:

1 стадия – инженерные изыскания, сбор всех необходимых данных для проектирования и предпроектное обследование конструкций существующего теплого наземного перехода;

2 стадия – разработка документации в стадии «проектная документация»;

3 стадия – получение положительного заключения государственной экспертизы;

4 стадия – разработка документации в стадии «рабочая документация».

На проектируемой территории предусмотрено образование земельного участка для размещения существующей общеобразовательной школы №2 с проектируемым пристроем на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест, и двух земельных участков для размещения проектируемых объектов коммунального обслуживания (газовая котельная и трансформаторная подстанция). Образование земельных участков осуществляется в 2 этапа, согласно проекту межевания территории.

### 1.4. Красные линии.

Красные линии улиц и дорог обозначают границы территорий общего пользования, каталог поворотных точек красных линий представлен ниже (таблица 1.4.1).

Расстояние до границы земельных участков детских дошкольных общеобразовательных учреждений принимаются на расстоянии не менее 25 м, согласно табл.10.4 СП 42.13330.2016.

**Таблица 1.4.1 – Перечень координат характерных точек красных линий.**

Номер характерной точки	X	Y
н11	378871,32	1245950,93
н1	378924,29	1245902,92
н2	378941,54	1245896,29
н3	378962,87	1245888,64
н4	379186,25	1245818,45
н5	379233,16	1245957,62
н6	379073,38	1246014,01
н7	379029,91	1246033,30
н8	378872,84	1246084,42
н9	378856,69	1246080,22
н10	378815,74	1245999,28
н11	378871,32	1245950,93

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.				
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.

## Раздел 2. «Графическая часть».

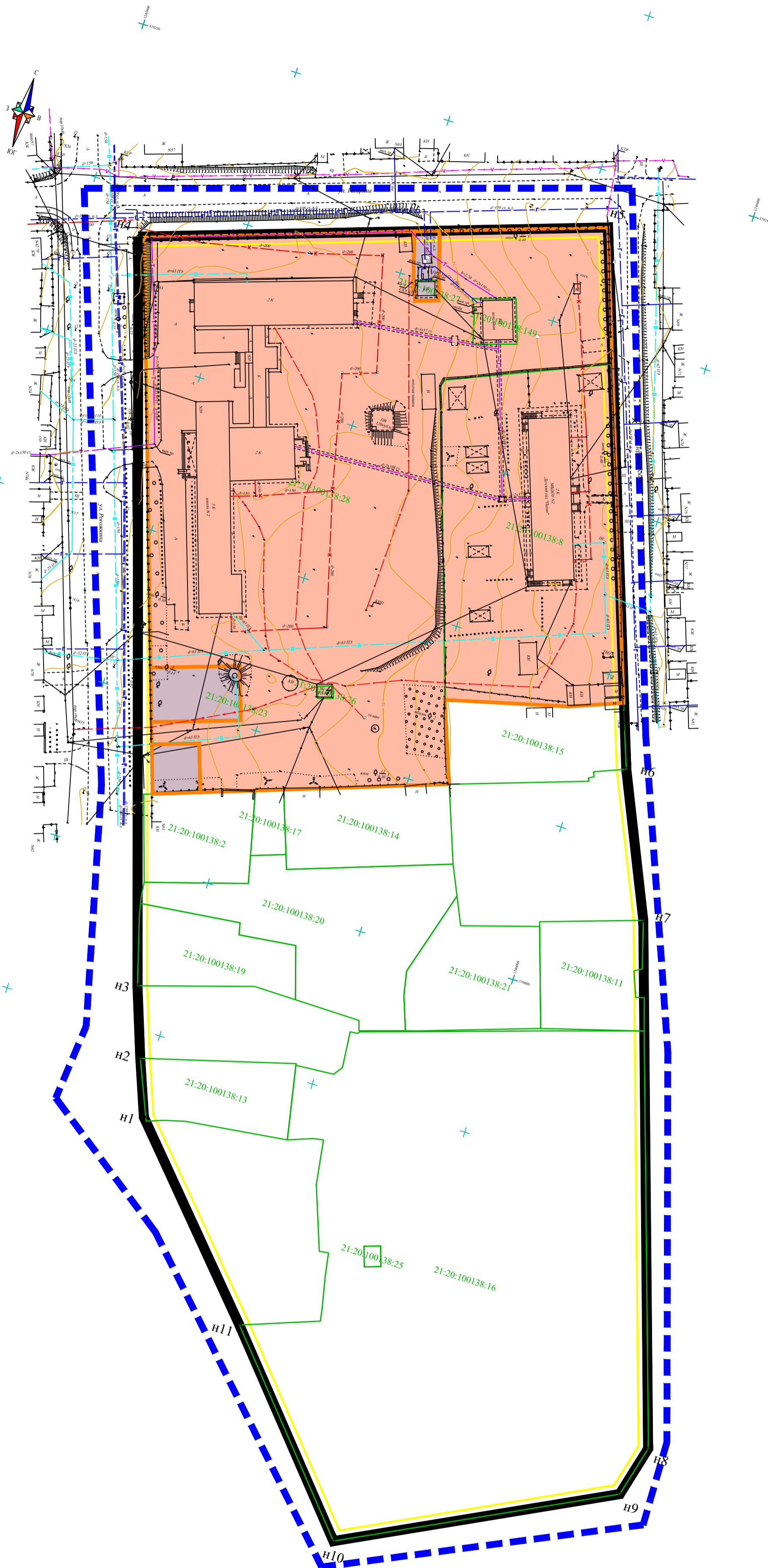
Графическая часть основной части проекта планировки территории представлена в виде следующих чертежей:

- чертеж планировки территории, на котором отображаются:
  - а) красные линии;
  - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
  - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1. Основная часть	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

N	Обозначение	Наименование
1		Зона планируемого размещения объектов дошкольного начального и среднего общего образования
2		Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания
3		Граница существующего элемента планировочной структуры
4		Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
5		Устанавливаемые красные линии
6		Линии отступа от красных линий
7		Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
8	21:20:100138:8	Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
9	н10	Номера характерных точек образуемых красных линий



Координаты характерных точек образуемых красных линий		
Номер точки	Координаты	
	X	Y
н11	378871,32	1245950,93
н1	378924,29	1245902,92
н2	378941,54	1245896,29
н3	378962,87	1245888,64
н4	379186,25	1245818,45
н5	379233,16	1245957,62
н6	379073,38	1246014,01
н7	379029,91	1246033,30
н8	378872,84	1246084,42
н9	378856,69	1246080,22
н10	378815,74	1245999,28
н11	378871,32	1245950,93

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Система координат : МСК-21  
Система высот: Балтийская 1977г.  
Сплошные горизонталы проведены через 0.5 м

Документация по планировке территории под размещение объекта «Строительство пристрой на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожника, д. 59».			
Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1
Чертеж планировки территории	ООО "ЗЕМЛЯ"		