САХАЛИН - ИНЖИНИРИНГ
акционерное общество

Свидетельство № 040.05-2009-6501092074-П-076 от 23 ноября 2012г.

Заказчик – Администрация муниципального образования
«Городской округ Ногликский»

Школа на 300 мест в пгт. Ноглики

Стадия «ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ»

Схема планировочной организации земельного участка

Объект № 58-01.2-224-2018 - ПЗУ

Том 2

2018

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«САХАЛИН-ИНЖИНИРИНГ»

Свидетельство № 040.05-2009-6501092074-П-076 от 23 ноября 2012г.

Заказчик – Администрация муниципального образования
«Городской округ Ногликский»

Школа на 300 мест в пгт. Ноглики

Стадия «ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ»

Схема планировочной организации земельного участка

Объект № 58-01.2-224-2018 - ПЗУ

Том 2

Руководитель АПМ *М.В. Драгунова*

Главный инженер проекта *Е.А. Верас*

2018

Том №	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	58-01.2-224-2018 - ПЗ	Пояснительная записка	
2	58-01.2-224-2018 - ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	58-01.2-224-2018 - АР	Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения.	
4 *	58-01.2-224-2018 - КР	Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения.	
5	58-01.2-224-2018 -ИОС	Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях. Подраздел 5.1: Система электроснабжения. Подраздел 5.2: Система водоснабжения и водоотведения. Подраздел 5.3: Отопление, вентиляция. Подраздел 5.4: Комплекс слаботочных систем.	
6	58-01.2-224-2018 - ТХ	Основные (принципиальные) технологические решения.	
7	58-01.2-224-2018 - ПОС	Проект организации строительства	
8	58-01.2-224-2018 - ПОД	Проект организации демонтажа	
9	58-01.2-224-2018 - ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
10	58-01.2-224-2018 - ПБ	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.	
11	58-01.2-224-2018 - МОЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергоэффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12	58-01.2-224-2018 - СМ	Обоснование предельной стоимости строительства объекта.	
13	58-01.2-224-2018 - ЗП	Проект задания на выполнение работ по проектированию.	

					2018	58-01.2-224-2018 - СП	
						Школа на 300 мест в пгт. Ноглики	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
ГИП		Верас Е.				СОСТАВ ПРОЕКТА	Стадия: ОИ; Лист: 1; Листов: 1
							АО «Сахалин-Инжиниринг» г. Южно-Сахалинск

Разрешение		58-01.2-224-2018-ПЗУ	Школа на 300 мест в пгт.Ноглики	
Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	
1	ПЗ	Исправлены кадастровые номера участков. Добавлен процент озеленения Добавлено описание вертикальной планировки	4	
	2	Добавлены основные размеры. Указана зона допустимого размещения здания. Добавлена красная линия	4	

Согласовано

Утв.					
ГИП	Верас			АО "Сахалин-Инжиниринг"	Лист / Листов
Составил	Крюков				
Изм.внес	Лескова				

Копировал:

Формат А4

Протокол
По замечаниям экспертизы, письмо от 31.08.2018 г. № 978
по технологическому и ценовому аудиту инвестиционного проекта
по объекту: «Школа на 300 мест в пгт. Ноглики»

№№ пп.	Содержание замечания	Ответ АО «Сахалин-Инжиниринг»	Принятое решение
По разделу «Схема планировочной организации земельного участка»			
1	В текстовой части при указании кадастровых номеров земельных участков, указаны номера градостроительных планов земельных участков. Откорректировать.	**Замечание принимается.** Откорректировано. см. ПЗ, лист 1.	
2	В текстовой части указать процент озеленения, согласно с пунктом 3.1 СанПиН 2.4.2.2821-10.	**Замечание принимается.** Откорректировано. см. ПЗ, лист 2.	
3	В текстовой части указано, что отвод воды с проектируемого водоотводного лотка производится на грунтовый проезд между домами №34 и №36 по ул. Физкультурной (согласно рекомендациям Администрации МО «Ноглинский ГО» письмо от 13.07.2018г №5.07-1550/18), но это приведет к подтоплению существующей застройки и размыву существующего грунтового проезда, который является хозяйственным проездом проектируемой школы. Необходимо пересмотреть точку сброса, либо включить в проект организацию открытой системы водоотвода вдоль грунтового проезда до подключения к существующей.	**Замечание не принимается.** На данной стадии «Обосновании инвестиций» Заказчиком (Администрации МО «Ноглинский ГО») выданы условия по отводу поверхностных вод на ул. Физкультурную. ул. Физкультурная имеет асфальтовое покрытие.	
4	В графической части указать:		
-	- планировочные ограничения –красные линии улиц,	**Замечание принимается.**	

	зону допустимого размещения зданий согласно градостроительному плану;	Откорректировано. см. лист ПЗУ 2.	
-	- указать основные(принципиальные) размеры: расстояние от красной линии, ширину проездов и их расстояния от зданий;	**Замечание принимается.** Откорректировано. см. лист ПЗУ 2.	
-	- выезды и входы увязать с существующим положением или показать планируемого благоустройство за забором (которое будет выполнятся отдельным проектом);	**Замечание принимается.** Откорректировано. см. лист ПЗУ 2. Раздел ПЗУ увязан с выездом на ул. Советская. Выезды на ул. Физкультурную и ул. Лесную решается заказчиком.	
-	- не ясно целесообразность выезда на ул. Советскую и организацию проезда дублера в юго-восточной части площадки.	**Пояснение.** Разделом ПЗУ предусматривается возможность заезда/выезда с ул. Советской, с ул. Физкультурной, ул. Лесной для удобства движения автотранспорта, обслуживающего школу, в т.ч. на противопожарные нужды и расчистку территории в зимний период. Данные принятые проектное решение не противоречат нормативным требованиям.	

Главный инженер проекта Е.А. Верас

Пояснительная записка

Здание школы предлагается разместить в пгт. Ноглики на участке, расположенном в районе улиц Советской, Физкультурной, Репина и ул. Лесной. Ул. Советская располагается с юга от участка, ул, Физкультурная с севера, ул Репина с запада и ул. Лесная с востока, между участком и ул. Физкультурная, ул. Репина и ул. Лесная располагается жилая застройка.

Категория земель, участка относится к землям поселений.

Участок формируется из четырех земельных участков с кадастровыми номерами 65:22:0000013:2378, 65:22:0000013:363, 65:22:0000013:362,б/н, на которые предоставлены Градостроительные планы.

В Настоящее время на участках размещаются здания различного назначения, в т. ч. здание школы №2, начальной школы, административные здания, не жилые здания, частные гаражи, хоккейный корт, спортивные сооружения (турники). Которые демонтируются согласно проекту организации демонтажа. Также со стороны ул. Советской произрастают деревья в большинстве своем сохраняемые проектом.

Общая площадь участка, согласно градостроительных планов составляет 22152м² (2.215 га), что достаточно для размещения школы на 300 мест. Согласно СП 42.13330 «СНип2.07.01-89* градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение Д норма площади на одного учащегося для школ до 400 учащихся составляет 55 м² .

Расположение здания проектом предусмотрено в южной части участка, что обосновано конфигурацией здания нормами инсоляции и стремлением создания комфортной архитектурной среды путем увязки проектируемого объекта с существующей концепцией прилегающей территории, главные входы в блоки предусмотрены с ул. Советской,

На свободной от застройки территории предлагается разместить площадки для различных организационных мероприятий, занятий спортом, играми, а также для отдыха учащихся.

Предлагается выполнить комплексное благоустройства территории прилегающей к проектируемому зданию. Работы по благоустройству включают в себя устройство покрытий пешеходной зоны, площадок для игр и отдыха учащихся, спортивных площадок, озеленение территории.

1		ЗАН			11.09	58-01.2-224-2018-ПЗУ		
Изм.	кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			
ГИП		Верас				Школа на 300 мест в пгт. Ноглики	Стадия: ОИ	Лист: 1 / Листов:
Нач.отд		Крюков			11.09		АО «Сахалин-Инжиниринг» г. Южно-Сахалинск	
Архитект.		Крюков			11.09			
Проверил								

Пешеходную зону, площадки для отдыха, предлагается выполнить с покрытием из тротуарной плитки, на тротуарах и площадках проектом предусмотрена установка скамеек и урн. а также различных игровых комплексов и теневых навесов. Площадки для игр, и площадку для занятия спортом предлагается выполнить с покрытием из резиновой крошки.

Предлагается устройство универсальной площадки для игр, (баскетбол, волейбол, футбол, хоккей) 30х60 м. с ограждением по периметру. Вокруг универсальной площадки предлагается устройство беговых дорожек, ямы для прыжков в длину. Также предлагается устройство площади для игровых видов спорта для начальных классов, площадки для гимнастики и сдачи норм ГТО

Хозяйственная зона располагается в северо-восточной части участка с отдельными въездом и выездом, и огораживается забором высотой 2.5 м.

На территории хоз. Зоны размещены дизель-генераторная установка, парковка для преподавателей, площадка для мусоро-контейнеров.

Въезды на территорию предлагается организовать со стороны ул. Советской, ул. Лесной, и ул. Физкультурной, Также Для пожарной техники возможен въезд с ул. Советской со стороны главного входа, пожарный проезд вокруг здания предусмотрен по пешеходной зоне, шириной 3.5м, с восточной стороны по проектируемому асфальтобетонному проезду.

Территория участка школы огораживается металлическим забором по бетонному ростверку с устройством ворот и калиток.

Для озеленения территории предлагается использовать деревья местных пород, рябина, береза, ель, а также кустарники, свободную территорию выполнить в виде газонов. Процент озеленения территории, свободной от застройки составляет 50%, согласно СанПин 2.4.2.2821-10 пункт 3.1.

В рамках инженерной подготовки проектом предусмотрена планировка территории. Планировку предлагается выполнить с максимальным сохранением существующего рельефа, образованные откосы с заложением 1:2 укрепляются посевом трав. С восточной и западной сторон, предусмотрено устройство подпорных стен. Поверхностный водоотвод будет осуществляться по рельефу, с западной стороны через водоотводные лотки на покрытие проезда в северной части участка и далее через открытую систему водоотвода вдоль грунтового проезда до покрытия ул.Физкультурной. С восточной стороны на покрытие проезда и далее, так же через проектируемый водоотвод на ул. Физкультурную.

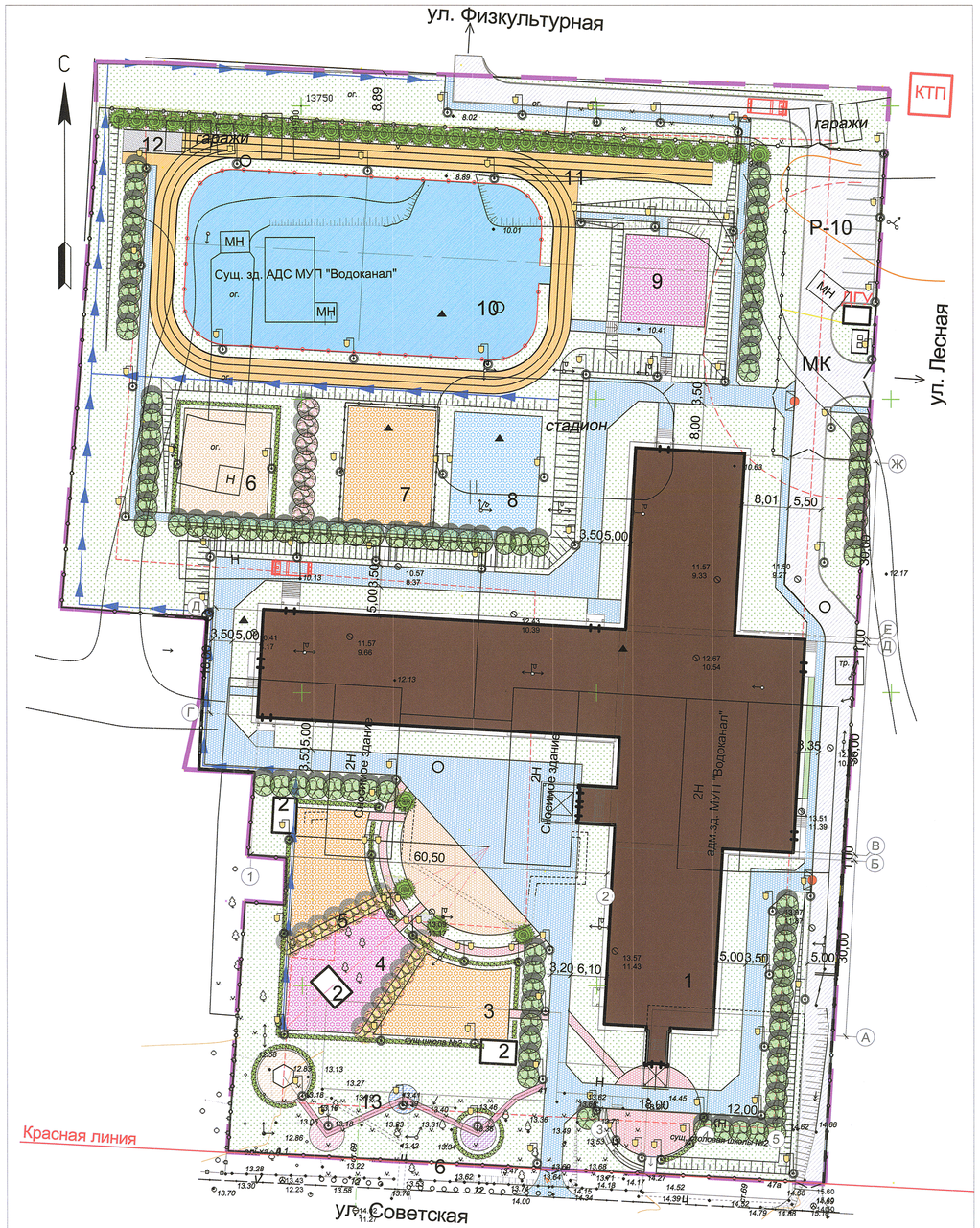
Ситуационный план М 1 :10000



Основные Технико-Экономические показатели

№ поз	Наименование	Ед.изм	Кол.	%
1	Площадь благоустройства	м2	22152	100
2	Площадь застройки,в том числе:	м2	3674.0	16.6
3	Площадь покрытий,в том числе:	м2	9251.0	41.8
	Площадь проезда(асфальт)		1407.0	
	Площадь тротуаров и площадок(брусчатка)		3007,0	
	Детские и Спортивные площадки(рез. покр.)		4227.0	
	Площадь отмостки		410.0	
	Экологическая тропа		200.0	
4	Площадь газона	м2	9227.0	41.6

						58-01.2-224-2018-ПЗУ
						Школа на 300 мест в пгт. Ноглики
Изм.	Кол.уч	Лист	Nдок.	Подп.	Дата	
					2018	Стадия / Лист / Листов
ГИП		Верас.				ОИ / 1 / 2
Выполнил		Лескова				Ситуационный план М 1 :10000 Технико-экономические показатели
Проверил		Крюков				АО "Сахалин - Инжиниринг" г. Южно-Сахалинск
Норм. контр		Крюков				



Примечание: Демонтаж существующих сооружений разработан Проектом организации демонтажа.

- Проектируемое здание Школы на 300 мест
- Граница предоставленного участка,зона допустимого размещения здания,согласно градостроительных планов
- Санитарный разрыв 25м. площадки для мусороконтейнеров
- Пониженый бордюр
- Водоотводные лотки сеч. 20х30 см с решеткой 340 м.п.
- Ограждение территории h=1.5 м, на бетонном ростверке 556.0 м.п. система "Ftensys" ворота шириной 5.5 м,1 шт, шириной 5.5 м,1 шт, шириной 3.5 м1 шт,калитка шириной 1 м. 2 шт
- Ограждение территории хоз зоны h=2.5 м.,на бетонном ростверке 122.0 м.п. система "Ftensys" ворота шириной 5.5 м,2 шт, шириной 3.5 м.2 шт. калитка шириной 1 м. 2 шт
- Ограждение хоккейного корта 164.м.п.
- Подпорая стена H=1.5 м. L=120 м.п.

Ведомость проездов, тротуаров и площадок

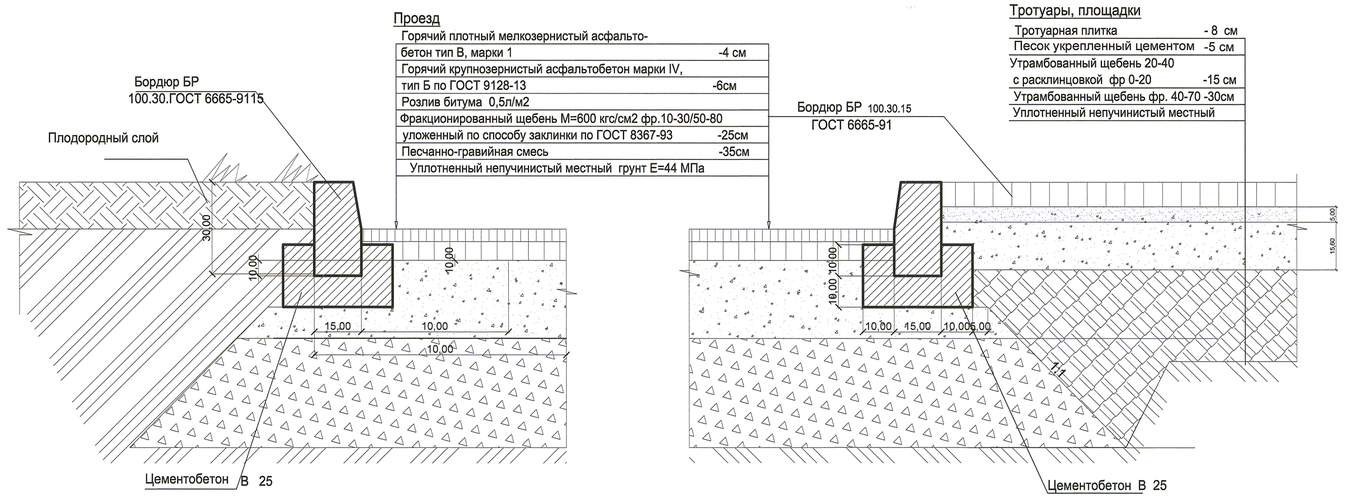
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия,м2	Примечание
1	Проезд		1432.0	
2	Пешеходная зона,площадки для отдыха (тротуарная плитка) в том числе;		3035.0	
	Пешеходная зона,		2280.0	
	Пешеходная зона,		250.0	
	Пешеходная зона,		240.0	
	Площадка для тихого отдыха		265.0	
3	Площадки для игр, спорт площ. (резиновое покрытие. плитка h=3 см)		1587.0	
	Площадки для игр		475.0	
	Площадки для игр		282.0	
	Площадка спорт. для разминки		295.0	
	Площадка спорт. для нач классов		295.0	
	Площадка спорт. ГТО		240.0	
4	Беговые дорожки, универсальная игровая площадка резиновое покрытие , безшовноеналивное h=2 см		2640.0	
	Беговые дорожки		880.0	
	Универсальная игровая площадка(хоккейная коробка) http://kazan-bort.ru/?yclid=4195707621370243912		1760.0	
	"Экологическая тропа" с площадками		200.0	

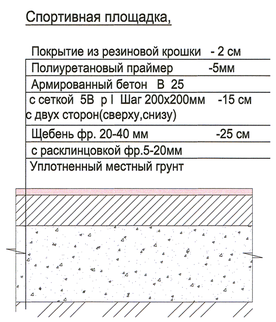
Ведомость элементов озеленения

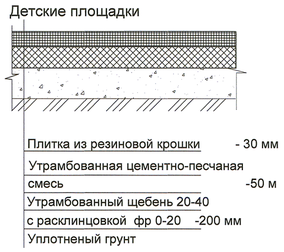
поз.	Наименование породы или вида	Кол-во	Примечание
1	Газон обыкновенный	9227.0м2	
2	Кустарник, рядовая посадка	255.0м.п.	
3	деревья проектируемые, клён,береза, рябина	118.0	
4	деревья проектируемые,ель	41.0 шт.	
5			

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Пректируемое здание школы	
2	Теневой навес	
3	Площадка для 1-го класса	
4	Площадка для 2-4-х классов	
5	Площадка для 5-9 х классов	
6	Площадка для тихого отдыха	
7	Площадка для спортивных занятий начальных классов	
8	Площадка для Гимнастики	
9	Площадка ГТО	
10	Универсальная спорт. Площадка для игровых видов спорта, (хоккей, футбол, баскетбол, волейбол)	
11	Беговые дорожки	
12	Яма для прыжков в длину.	
13	"Экологическая тропа" с площадками	











						58-01.2-224-2018-ПЗУ	
1	-	ЗАМ.				Школа на 300 мест в пгт. Ноглики	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подп.	Дата		
					2018		Стадия / Лист / Листов
ГИП		Верас.					ОИ / 2 /
Выполнил		Лескова				Схема планировочной организации земельного участка. М 1 : 500	АО "Сахалин - Инжиниринг" г. Южно-Сахалинск
Проверил		Крюков					
Норм. контр.		Крюков					