

1. Введение

Проект планировки и межевания территории разработан по заказу СНТ «Промстрой – 4», в лице Толочкина Николая Николаевича, действующий на основании Устава, на основании постановления мэра города Астрахани №4778-м от 05 июня 2012г. «О разработке документации по планировке и межеванию территории в границах садоводческого товарищества «Промстрой-4» в Ленинском районе г. Астрахани», а также задания на разработку документации по планировке и межеванию выше указанной территории от 18.06.2012.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

- обеспечения устойчивого развития данной территории;
 - обоснования и законодательного оформления границ территорий общего пользования;
 - определения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, схемы организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории.

При подготовке проекта планировки учтены ранее выполненные проекты:

- Генеральный план развития города Астрахани;
 - Правила землепользования и застройки города Астрахани;
 - Комплексная транспортная схема г.Астрахани.

Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М1:1000.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	М1:1000.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	03/12 П						
Н. контр.						Проект планировки и межевания в границах садоводческого товарищества «Промстрой-4» в Ленинском районе города Астрахани		Стадия	Лист	Листов		
ГАП		Смолина										
Нач. отд.								Пояснительная записка	П	1	7	
Разраб.									Пояснительная записка	ООО «Колосс»		

1. Существующая ситуация

1.1 Размещение в плане города

Проектируемая территория в границах садоводческого товарищества «Промстрой-4» в Ленинском районе г. Астрахани расположена в пределах землепользования администрации МО «Город Астрахань» в Ленинском районе. Площадь строительства составляет 3,8 га.

Границы участка проектирования ограничены:

- с юга — с/т «Луч-2»;
- с севера — жилая застройка;
- с востока — с/т «Заря», с/т «Зима», с/т «Роза»;
- с запада — с/т «Мечта», с/т «Сад».

Согласно Земельному кодексу РФ, категория земель, проектируемой территории – земли населенных пунктов.

1.2. Природно-климатические условия

Согласно схеме природно-хозяйственного районирования участок строительства находится в пустынной зоне Аралокаспийской провинции, дельтовом плоскоравнинном районе (9-2-III).

Климат Астраханской области резко континентальный – с высокими температурами летом до +35-40 °C, низкими – зимой до -35 °C, большими годовыми и летними суточными амплитудами температуры воздуха, малым количеством осадков и большой испаряемостью.

Характерной особенностью зимнего периода является большое количество пасмурных дней, но ввиду сухости воздуха осадки выпадают редко, устойчивый снежный покров отсутствует.

Весна характерна быстрым нарастанием тепла. С середины апреля до середины мая температура воздуха в среднем поднимается на 10-15 градусов.

Лето жаркое. В летних месяца насчитывается 40-50 % дней со среднесуточной температурой выше 25 °C, а в некоторые дни и до +35 °C. Несмотря на то, что лето сухое, осадков летом выпадает больше, чем в другие сезоны. Осадки имеют

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
		№ док.
		Подпись
		Дата
Пояснительная записка		
Лист		
2		

ливневый характер. Сухость воздуха, высокая температура и большое число солнечных дней являются причиной высокой испаряемости, превышающей количество осадков в 6-10 раз.

Осенью температура быстро понижается и в конце октября среднесуточная температура переходит к отрицательным значениям. Постепенно увеличивается число пасмурных дней. Характерной особенностью является усиление ветра.

Среднегодовая температура воздуха составляет +13,1 °C. Самый холодный месяц январь со среднесуточной температурой воздуха -6,8 °C. Среднемесячная температура июля – самого тёплого месяца в году +25,3 °C. Экстремальные температуры воздуха наблюдаются в январе и июле и соответственно равны -34 °C и +40 °C.

Влажность воздуха в течение года изменяется от 58 % в июле до 84 % в январе. В течение года в среднем наблюдается 74 дня, когда хотя бы в один из сроков наблюдения относительная влажность воздуха составляет меньше 30 %. Летом при высокой температуре с низкой влажностью воздуха и в условиях штиля имеет место явление «сухой зной», особенно труднопереносимое людьми.

Среднегодовое количество осадков составляет 249мм с максимумом в тёплый период (132 мм). Как правило, осадки носят ливневый характер. Устойчивый снежный покров отсутствует в 60 % зим. Число дней со снежным покровом может составлять 42-50. Повторяемость зим с высотой снежного покрова 1-5 см превалирует и достигает 60 %.

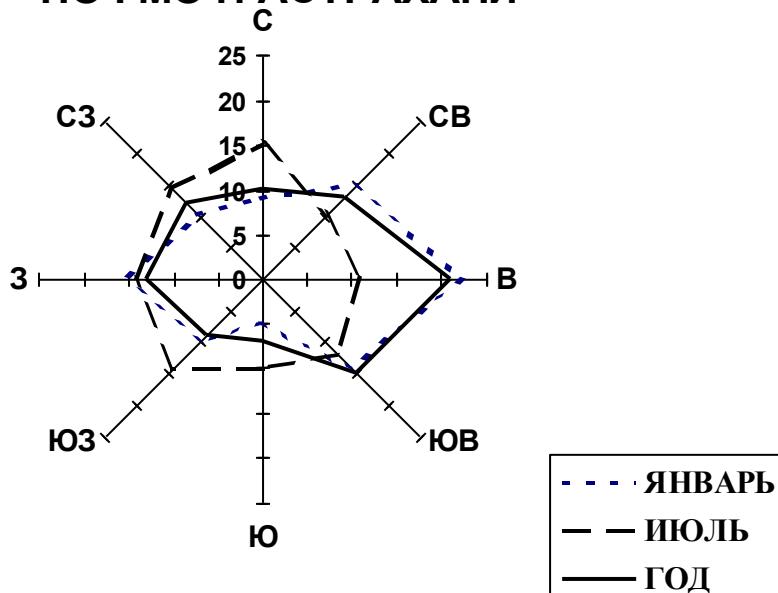
В течение всего года на рассматриваемой территории преобладают ветра восточного направления, особенно в холодный период. В тёплый период отмечается увеличение ветров западных направлений, а также южных и северных (долинный эффект).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
							3

РОЗЫ ВЕТРА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ В %

ПО ГМО г. АСТРАХАНИ



Среднегодовая скорость ветра равна 4,4 м/сек.

Атмосферные явления, наблюдаемые на данной территории: сильные ветры со скоростью 15м/сек и больше, пыльные бури, суховеи, туманы.

Расчётная температура самой холодной пятидневки -23 °С, вентиляционной - -12 °С, продолжительность безморозного периода 251 день.

Характерной чертой климата является обилие света и тепла.

Относительно короткий зимний период с небольшой продолжительностью отопительного периода обуславливает необходимую теплозащиту зданий.

Территория недостаточной влагообеспеченности, вследствие чего в начале весны и со второй половины лета имеют место суховейно - засушливые погоды, способствующие высокому естественному фону запылённости атмосферы.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
							4

В летний период территория характеризуется избыточным ультрафиолетовым облучением, что обуславливает необходимую солнцезащиту как внутренних помещений, так и селитебных территорий и пешеходных путей сообщения.

Наиболее благоприятные условия для накопления вредных примесей в атмосфере складываются в осенне-зимний период. Значительно возрастает уровень загрязнения атмосферного воздуха при туманах, густых дымках, слабо моросящих осадках, сопровождаемых инверсиями температуры воздуха и штилем. Заметное вымывание загрязняющих веществ из атмосферы вызывают сильные дожди. Наблюдаются они преимущественно летом, количество их за сутки может превышать месячную норму осадков.

В геоморфологическом отношении зона обследования представляет современную аллювиальную равнину дельтового подтипа, длительное время испытывающую урбаногенные преобразования.

В геологическом строении исследуемой территории принимают участие аллювиальные отложения современного возраста (a1У), перекрытые сверху локальными участками техногенными образованиями.

1.3. Современное использование территории

В настоящее время рассматриваемая территория используется под огороды. Внутриквартальная сеть дорог и проездов.

Проекты красных линий и линий регулирования жилой застройки на данную территорию ранее не разрабатывались.

Памятники архитектуры, истории и культуры на проектируемой территории отсутствуют.

2. Проектное решение

2.1. Планировочная структура и территории общего пользования и красные линии

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
							5

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Астрахани, Правил землепользования и застройки города, Комплексной транспортной схемы г.Астрахани, Рекомендаций по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» и других исходных данных.

Территории общего пользования выделяются красными линиями.

В границах территорий общего пользования размещаются автомобильные дороги и коридоры инженерных коммуникаций.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г.Астрахани, «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ», Комплексной транспортной схемы (КТС) г.Астрахани, а также с учетом фактически сложившейся застройкой территории.

На территории садоводческого товарищества, в границах территории общего пользования, согласно СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения размещены:

Сторожка с правлением объединения – 50м²;

Сооружение для хранения средств пожаротушения – 25м²;

Площадка для мусоросборников – 5м²;

Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения – 45м²;

Пожарный резервуар полезной емкостью - 25 м³.

2.2 Транспортная инфраструктура

Территория садоводческого, дачного объединения соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования, ул. Аксарайское шоссе.

Согласно КТС г.Астрахани категория ул. Аксарайское шоссе - магистральная улица городского значения, непрерывного движения. Проезд на территорию садоводческого товарищества «Промстрой-4», осуществляется по дорогам садоводческого

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
		№ док.
		Подпись
		Дата
Пояснительная записка		
Лист		
6		

товарищества «Лоза». Письмо о согласовании проезда с председателем с/т «Лоза» Закировым Р.Н., прилагается.

2.3. Инженерная инфраструктура

Технические зоны внеплощадочных сетей (водопровод, канализация, газопровод, связь, ЛЭП и ВЛ) частично сформированы в границах территории, используемой для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

На территории с/т «Промстрой-4» проходят сети поливного водопровода и линии электропередач напряжением 6 кВ.

3.Основные технико-экономические показатели по проекту планировки

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Площадь	%
	Площадь проектируемой территории	га	3,8	100
	в том числе:			
1.	Земли общего пользования	м ²	7485,0	19,7
2.	в том числе:			
3.	Проезды	м ²	5519,0	
4.	Сторожка	м ²	50,0	
5.	Сооружение для хранения средств пожаротушения	м ²	25,0	
6.	Площадка для стоянки автомобилей	м ²	45,0	
7.	Пожарный резервуар	м ³	25,0	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Лист
							7