

**ООО «Студия 2»**

**Заказчик ООО «XL-Холдинг»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ВОСКОВА, УЛ. МОСИНА, НАБЕРЕЖНОЙ  
СТРОИТЕЛЕЙ, ПОЛОСОЙ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ,  
В КУРОРТНОМ РАЙОНЕ**

**ТОМ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 1  
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ  
И ТРАНСПОРТНОЕ РЕШЕНИЕ. ОСНОВНЫЕ  
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

**Генеральный директор**

**Братчикова В.С.**

**Санкт-Петербург  
2011**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<b>Том 1</b>	<b>Проект чертежа планировки территории (по техническому заданию)</b>
<b>Том 2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>
<b>Раздел 1</b>	<b>Архитектурно-планировочное и транспортное решение.</b> <b>Основные технико-экономические показатели</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- графические материалы</li><li>- приложения</li></ul>
<b>Раздел 2</b>	<b>Определение параметров планируемого строительства систем инженерного обеспечения и инженерной подготовки, необходимых для развития территории</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- графические материалы</li><li>- приложения</li></ul>
<b>Раздел 3</b>	<b>Инженерно-экологическое обоснование</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- графические материалы</li><li>- приложения</li></ul>
<b>Раздел 4</b>	<b>Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- графические материалы</li><li>- приложения</li></ul>
<b>Раздел 5</b>	<b>Историко-культурный опорный план</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- графические материалы</li></ul>
<b>Том 3</b>	<b>Основная часть проекта планировки территории</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- чертежи</li></ul>
<b>Том 4</b>	<b>Проект межевания территории</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- пояснительная записка</li><li>- чертежи</li></ul>
<b>Том 5</b>	<b>Исходные данные, согласования, распоряжения</b>
<b>Том 6</b>	<b>Приложения к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга</b>
<b>Том 7</b>	<b>Разбивочный чертеж красных линий</b>
<b>Том 8</b>	<b>Ведомость координат характерных точек земельных участков</b>

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Введение .....	5
1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города .....	7
1.1. Градостроительные условия .....	7
1.2. Характеристика застройки среды .....	7
2. Современное использование территории проектирования .....	9
2.1. Современное функциональное использование территории .....	9
2.2. Имущественно-правовой статус современного землепользования .....	10
2.3. Характеристика существующего жилищного фонда и населения .....	13
2.4. Характеристика существующего нежилого фонда .....	14
2.5. Социальная инфраструктура .....	14
3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее выработанной градостроительной и градообразующей документацией .....	15
4. Охрана историко-культурного наследия Санкт-Петербурга .....	16
5. Планировочные ограничения развития территории проектирования .....	20
6. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории .....	34
6.1. Основные принципы планируемого развития территории .....	34
6.2. Планировочная структура и объемно-пространственная организация территории .....	34
6.3. Зонирование территории .....	35
6.4. Параметры планируемого строительства .....	35
6.5. Планируемое функциональное использование территории .....	36
6.6. Размещение потенциальных объектов капитального строительства .....	37
7. Социально-бытовое обслуживание населения (существующее и проектное положение) .....	43
7.1. Современное состояние .....	43
7.2. Границы расчетного района .....	43
7.3. Жилищный фонд и население расчетного района .....	43
7.4. Существующая система социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на территории расчетного района .....	43
7.5. Расчёт обеспеченности населения объектами соцкультбыта .....	44
8. Зеленые насаждения .....	48
8.1. Существующее положение .....	48
8.2. Проектное решение .....	50
9. Организация движения транспорта и улично-дорожной сети .....	52
9.1. Существующее положение .....	52
9.2. Учет потребностей маломобильных групп населения .....	52
9.3. Проектное предложение .....	52
9.4. Расчет потребности в местах для временного хранения автотранспортных средств .....	54
10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки .....	57
11. Приложения .....	60

## Перечень чертежей Том 2 Раздел 1

1	Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:5000	МО-ГП-1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:2000	МО-ГП-2
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000	МО-ГП-3
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план	М 1:2000	МО-ГП-4
5	Схема планировочного решения развития территории	М 1:2000	МО-ГП-5
6	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта	М 1:2000	МО-ГП-6
7	Схема инженерного оборудования рассматриваемой территории с определением площадок под инженерные объекты	М 1:2000	МО-ГП-7

## ***ВВЕДЕНИЕ***

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

Основанием для проектирования служат:

- распоряжение Правительства СПб, Комитета по градостроительству и архитектуре «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе» от 25.02.2010 №101; от 07.02.2011 № 348
- техническое задание б/н на разработку «Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе».

Одна из важнейших задач разработки проекта планировки – согласование интересов охраны культурного наследия с необходимостью развития и реконструкции в целях обеспечения условий безопасного и устойчивого развития территории с точки зрения сохранения, расширения и дополнения жилой и общественно-деловой функции, воспроизводства утраченных элементов городского ландшафта и планировочной структуры.

Для формирования условий безопасного и устойчивого развития территории необходимо определить следующие ограничения:

- экологические (санитарно-защитные зоны);
- историко-архитектурные (зоны регулирования застройки, особенности композиционной организации территории, предметы градостроительной и архитектурной охраны);
- градостроительные ограничения (по функциональному использованию территории, пространственно-строительные параметры).

Границы проектирования:

- улица Воскова;
- улица Мосина;
- набережная Строителей;
- полоса отвода железной дороги.

*Цели проекта:*

1. Обеспечение комплексного устойчивого развития территории.
2. Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования.
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения.
5. Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и предназначенных для строительства, включая линейные объекты.
6. Определение очередности освоения территории проектирования.

Базовыми для выполнения проекта планировки явились следующие нормативные документы:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Водный Кодекс Российской Федерации от 3.06.2006;
5. Генеральный план СПб (закон СПб от 22.12.2005 №728-99), с изменениями на 10.01.2009;
6. Закон Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»;
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования Санкт-Петербурга, до вступления в силу – ТСН 30-306-2002 «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов СПб»;
8. Закон Санкт-Петербурга от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»;
9. Правила землепользования и застройки, утвержденные Законом СПб №29-10 от 16.02.2009 г.;
10. СНиП 11-04-2003 «О порядке разработки, согласования, экспертизы, утверждения градостроительной документации»;
11. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
12. Федеральный закон от 25.06.2002 №73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
13. Федеральный закон от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях»;
14. Федеральный Закон от 25.02.1995 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
15. Закон СПб «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон СПб «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», принят Законодательным Собранием СПб 24.12.2008 г.

Настоящая работа выполнена ООО «Студия 2».

Раздел 1 настоящей работы разработан коллективом специалистов:

Главный архитектор проекта	Братчикова В.С.
Архитектор	Ошник Е.Э.
Архитектор	Юницкая С.С.
Инженер по транспорту	Ростова С.Е.
Главный специалист по экономике	Завьялов С.К.
Инженер градостроительного кадастра	Грачева О.А.

## *1. РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА*

### **1.1. Градостроительные условия**

Рассматриваемая территория расположена в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. В соответствии с распоряжением КГА от 25.01.2010 № 101 и от 07.02.2011 № 348 определены следующие границы проектирования:

- на севере – улица Воскова
- на востоке – улица Мосина,
- на юге – набережная Строителей,
- на западе – полоса отвода железной дороги,

Рассматриваемый район не является вновь создаваемым. Основные функциональные и планировочные его элементы существуют в натуре. Поэтому проектная планировочная структура района формируется, исходя как из общих принципиальных решений Генерального плана СПб, так и реально возможного функционального зонирования территории с учетом всех планировочных ограничений.

Вся территория в границах проектирования составляет 11,90 га.  
Базисный номер квартала 11113

### **1.2 Характеристика застройки среды**

Рассматриваемая территория ограничена:

- ул. Воскова;
- ул. Мосина;
- наб. Строителей;
- полоса отвода железной дороги.

В соответствии с генеральным планом СПб, рассматриваемая территория, относится к следующим **функциональным зонам**:

«ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

«Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

«Р2» - зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения;

«У» - зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.

**Территориальные зоны:**

«ТЗЖ1» - зона среднеэтажных и многоэтажных (до 9 этажей включительно) многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

«ТД1-1\_2» - общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

«ТР2» - зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования;

«ТУ» - зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.

## 2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### 2.1. Современное функциональное использование территории

Территория в границах проекта планировки составляет 11,90 га, из нее территории в границах элемента планировочной структуры – 82,61%, улично-дорожная сеть, включенная в границы проекта – 17,39%. На сегодняшний день большую часть территории занимает внутриквартальное озеленение – 44,03 % жилая застройка – 9,83%. В целом территорию характеризует средний уровень эффективности использования. Коэффициент застройки территории составляет 0,11, коэффициент плотности застройки – 7483 Приведенные показатели характерны для Курортного района.

Таблица 1

#### Современное функциональное использование территории

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		га	%%
1	2	3	4
1	<b>Территория проектирования:</b> из нее	11,90	100,00
2	<b>Улично-дорожная сеть</b>	2,07	17,39
3	<b>Территории в границах квартала</b> в том числе:	9,83	82,61
3.1	<b>Территории жилой застройки</b>	1,17	9,83
3.2	<b>Территории религиозных объектов</b>	0,01	0,08
3.3	<b>Территории объектов физической культуры и спорта</b>	0,41	3,45
3.4	<b>Территории объектов торговли</b>	0,11	0,92
3.5	<b>Территории объектов инженерной инфраструктуры</b>	0,11	0,92
3.6	<b>Территории объектов связи</b>	0,10	0,84
3.7	<b>Внутриквартальные территории общего пользования</b> в том числе:	7,92	66,55
3.7.1	внутриквартальные проходы и проезды	2,02	16,97
3.7.2	внутриквартальное озеленение	5,24	44,03
3.7.3	зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования"	0,66	5,55

## 2.2. Имущественно-правовой статус современного землепользования

Имущественно-правовой статус современного землепользования приведен на основании данных УГГК КГА. Незначительная часть территории проектирования – 1.17 га (9.93 %), прошла регистрацию в КЗРиЗ.

Характеристика современного использования территории по имущественно-правовому статусу представлена в таблице 2, структура современного землепользования по формам собственности – в таблице 3.

### Характеристика современного землепользования

Таблица 2

№ п/п	Землепользователь	Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	2	3	4	5	6
<b>Собственность</b>					
1	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 5, лит. А	78:38:11113:10	для размещения жилого дома	1529
2	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 5а, лит. А	78:11113:7	для размещения объектов коммунального хозяйства	26
Итого:					1555
<b>Общая долевая собственность</b>					
3	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 1, лит. А	78:38:11113:2	для размещения жилого дома	997
Итого:					997
<b>Аренда земельных участков</b>					
4	ООО «XL-Холдинг»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, участок 1 (юго-восточнее дома 17, лит. А по ул. Воскова)	78:38:11113:18	для размещения религиозных объектов	88
5	Фактическое пользование объектом НФ СПб, перед. На вещ. Правах (арендодатель не КУГИ) (стороннее)	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 15	78:11113:4	для размещения объектов бытового обслуживания	931
6	ОАО «Ленэнерго»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 9а, лит. А	78:38:11113:15	для размещения объектов коммунального хозяйства	34

7	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, участок 1 (юго-западнее дома 5, лит. А по ул. Воскова)	78:38:11113:16	для размещения объектов коммунального хозяйства	650
8	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, участок 1 (западнее дома 11, лит. А)	78:38:11113:11	для размещения объектов физической культуры и спорта	795
9	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, участок 1 (южнее дома 7, лит. А)	78:38:11113:12	для размещения объектов физической культуры и спорта	2251
10	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 3, лит. А	78:11113:3	для размещения административно-управленческих и общественно-деловых объектов	536
11	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 3	78:11113:5	для размещения жилого дома	18
12	ГУП «Водоканал»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 5а Лит А	78:11113:7	для размещения объектов коммунального хозяйства	26
13	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 7а, лит. А	78:38:11113:17	для размещения объектов коммунального хозяйства	31
14	ОАО «Северо-западный телеком»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 7, лит. А	78:38:11113:9	для размещения объектов связи	961
15	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, участок 1 (юго-западнее дома 5, лит. А)	78:38:11113:13	для размещения объектов физической культуры и спорта	522
16	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, участок 1 (южнее дома 8, лит. А)	78:38:11113:14	для размещения объектов физической культуры и спорта	505
Итого:					7322
Краткосрочная аренда					
17	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк,	78:11113:2002	для размещения объектов	19.2

		ул.Воскова, дом 9		торговли	
18	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул.Воскова, участок 4, у дома 15	78:11113:1009	для размещения объектов торговли	6
19	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул.Воскова, дом 9а	78:11113:2003	для размещения объектов торговли	388
20	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул.Воскова, участок 1, у дома 15	78:11113:1010	для размещения объектов торговли	6
21	ООО «Былины»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул.Воскова, участок 2 (восточнее дома 5, лит. А)	78:38:11113:1013	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	368
22	ООО «Былины»	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул.Воскова, участок 1 (восточнее дома 5, лит. А)	78:38:11113:1014	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	1001
23	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, участок 1, у дома 8	78:38:11113:1001	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	18
24	-	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 8	78:38:11113:1002	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	18
Итого:					1824.2
Всего земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет:					11698.2

Таблица 3

### Структура современного землепользования

№ п/п	Вид права	Кол-во земельных участков, ед.	Площадь земельных участков	
			га	%
Территория проектирования, всего		-	11.78	100
<b>Земельные участки в границах проекта планировки</b> в том числе		<b>24</b>	<b>1.17</b>	<b>9.93</b>
1	Собственность	2	0.16	1.32
2	Общая долевая собственность	1	0.10	0.85
3	Правовой статус земельного участка не зарегистрирован	12	0.73	6.22
4	Краткосрочная аренда	8	0.18	1.55

### 2.3. Характеристика существующего жилищного фонда и населения

Фонд квартала в границах проектирования составляет 73,56 тыс. кв. м общей площади. В настоящее время в структуре фонда преобладает жилой фонд.

Общая площадь жилых домов составляет 70,41 тыс. кв. м., что составляет 95,69 % от площади всех объектов территории проектирования. Численность населения по данным Администрации составляет 2148 человека.

Коэффициент плотности застройки на территории квартала № 11113 составляет 7483 плотность жилого фонда – 7163 кв. м общ. пл./га.

Таблица 4

№ п/п	Адрес объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир, кв.м	Кол-во проживающих, человек
1	2	3	4	5	6	7
1	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 5, лит. А	23 КЖ	1 265.91	23 292.74	20 963.47	599
2	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 1, лит. А	8 КЖ	2 288.32	14 645.25	13 180.72	377
3	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 7	5 КЖ	1 111.76	4 447.04	4 002.34	114
4	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 9	5 КЖ	1 103.47	4 413.88	3 972.49	113
5	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 11	5 КЖ	1 107.66	4 430.64	3 987.58	114
6	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 10	5 КЖ	990.24	3 960.96	3 564.86	102
7	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 8	5 КЖ	1 097.68	4 390.72	3 951.65	113
8	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 1, лит. А	12 КЖ	544.42	5 226.43	4 177.04	134
9	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 3, лит. А	12КЖ	538.70	5 171.52	4 148.36	133
10	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 5, лит. А	12КЖ	543.01	5 212.90	4 207.48	134
11	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 6, лит. А	13 КЖ	1 103.50	11 476.40	4 257.20	214
<b>Итого по кварталу:</b>			<b>11 694.67</b>	<b>86 668.48</b>	<b>70413,19</b>	<b>2148</b>

#### 2.4. Характеристика существующего нежилого фонда

Нежилая застройка на рассматриваемой территории представлена следующими объектами:

Таблица 5

##### Характеристика современного нежилого фонда

№ п/п	Адрес	Правообладатель/ балансодержатель	Вид права	Использование	Общая площадь здания, кв.м
1	2	3	4	5	6
1	СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 17, лит. А	-	Неизвестно	библиотека*	186.60
2	СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 19, лит. А	-	Неизвестно	Часовня Тихвинской иконы Божией Матери*	65.5
3	СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 15, лит. А	Санкт-Петербург	Собственность	Торгово-бытовой комплекс, кафе	564
4	СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 15, лит. Б	-	Неизвестно	-	48.6
5	СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова (кадастровый номер здания - 78:11113:0:11)	-	Неизвестно	Магазин	542,9
6	-	-	Неизвестно	Котельная	490,4
7	СПб, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 7, лит. А	Санкт-Петербург	Собственность	Автоматическая телефонная станция	512.6

\* - объект построен без необходимой разрешительной документации

#### 2.5 Социальная инфраструктура

В настоящий момент на территории рассматриваемого квартала расположено несколько учреждений обслуживания населения – объекты торговли, библиотека. Также на территории проектирования расположен религиозный объект - Часовня Тихвинской иконы Божией Матери.

Планируется дальнейшее развитие системы социального обслуживания территории. В границах территории проектирования находятся 2 участка, прошедших государственный кадастровый учет, с разрешенным видом использования – под объекты физической культуры и спорта.

### **3. АНАЛИЗ РЕШЕНИЙ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ ВЫРАБОТАННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ГРАДООБРАЗУЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ**

- *Проект детальной планировки города Сестрорецка, утвержденный решением Ленгорисполкома от 23.07.1973 №655.*

- *Проект планировки и застройки кв.13 г.Сестрорецка (ПЗ, РЧ, Ленпроект, 1965г.).*

- *Проект застройки реконструируемого квартала 13, г. Сестрорецк, Курортный район Санкт-Петербурга (разработан ЛенНИИПроектом в 2003 г)*

- *Закон Санкт-Петербурга от 12.05.2008 г. №274-44 "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"*

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2008 г. №274-44 "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" территория проектирования относится к следующим функциональным зонам:

«ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

«Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

«У» - зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.

- *Закон Санкт-Петербурга « О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 16.02.2009 №29-10*

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 16.02.2009 №29-10, территория проектирования относится к следующим территориальным зонам:

«ТЗЖ1» - зона среднеэтажных и многоэтажных (до 9 этажей включительно) многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

«ТД1-1\_2» - общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

«ТР2» - зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования;

«ТУ» - зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих

территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов

- ***Закон Санкт-Петербурга №820-7 от 19.01.2009 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»***

#### **4. Охрана историко-культурного наследия Санкт-Петербурга**

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.08 г. №820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" и в соответствии с письмом КГИОП от 01. июня 2010 № 16-243 рассматриваемая территория частично расположена в границах зон охраняемого ландшафта (участок ЗОЛ 1-3), расположенных за пределами исторически сложившихся районов СПб (Курортный район, г. Сестрорецк)

**Зоны охраняемого ландшафта (ЗОЛ)** – территории, граничащие с объектами культурного наследия или их охранными зонами, иные территории на местности, необходимые для сохранения объекта культурного наследия и создания условий его наилучшего восприятия, а также территории, сохранившие характерные для местности качества природного ландшафта и историко-градостроительной среды, имеющие эстетическую или историческую ценность, включая долины рек, водоемы, озера, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

**Зоны охраняемого ландшафта** – территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

##### **4.1. Общий режим в границах охранных зон объектов культурного наследия:**

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство новых зданий, строений, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме оговоренных в подпункте б) настоящего пункта и предусмотренных режимами случаев регенерации историко-градостроительной или природной среды;

снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки;

отвод земельных участков без проекта межевания, согласованного с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

б) допускаются:

реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями режима;

воссоздание утраченных объектов, являющихся частью историко-градостроительной или природной среды памятника при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

регенерация историко-градостроительной и природной среды в соответствии с особыми требованиями режима и на основании результатов научно-исследовательских работ;

строительство и реконструкция за счет средств бюджета Российской Федерации и бюджета Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

благоустройство территории: устройство автостоянок, установка временных сооружений, павильонов, навесов, киосков, малых архитектурных форм, рекламных конструкций, дорожных знаков;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

#### **4.2. Общий режим в границах зон охраняемого природного ландшафта:**

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство объектов, влекущее за собой изменение основных характеристик ландшафта, и реконструкция существующих объектов с изменением их габаритов, за исключением оговоренных в особых требованиях режима и в подпункте б) настоящего пункта;

изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта;

б) допускается:

воссоздание утраченных объектов, представлявших историко-культурную ценность при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

регенерация историко-градостроительной и природной среды, восстановление полностью или частично утраченных зданий, строений, сооружений в соответствии с особыми требованиями режима, при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и на основании результатов научно-исследовательских работ;

размещение объектов улично-дорожной сети, плоскостных сооружений и относящихся к ним объектов недвижимости, не являющихся капитальными строениями, иных объектов в соответствии с особыми требованиями режима; а также объектов, размещение которых предусмотрено Генеральным планом Санкт-Петербурга, на основании заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы о соответствии размещаемых объектов требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;

строительство и реконструкция за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны, при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет изменен;

установка объектов внешнего благоустройства (павильоны, киоски и навесы, площадью не более 50 кв.м, высотой не более 5 м и с минимальными расстояниями между объектами 200 м, типовые афишные и газетные стенды, отдельно стоящие рекламные конструкции с форматами рекламных полей (ширина/высота): 0,9/1,2 м; 1,2/1,8 м; 3,6/2,6 м; 6/3 м), а также рекламные и информационные тумбы с форматом рекламного поля (ширина/высота): 1,4/3,0 м, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению территорий; снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

**ЗОЛ 1** – зона ценного ландшафта, композиционно связанного с объектами культурного наследия.

***Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.***

#### **4.3 Исторически ценные градоформирующие объекты СПб.**

##### **4.3.1 Элементы исторической планировочной структуры**

Историческая система расселения :

А) исторические малые города – г. Сестрорецк

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: типы исторических поселений, устойчивое историческое зонирование территорий.

##### **4.3.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры**

Панорамы с основных путей обзора:

Северного побережья с Финского залива

Охраняется обзор сложившихся панорам.

**4.3.3. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.**

г. Сестрорецк (Сестрорецкий курорт, Тарховка)

##### **4.3.4. Элементы исторической планировочной структуры**

г. Сестрорецк (Сестрорецкий курорт)

а) железнодорожная ветка Сестрорецкого направления

Охраняются : трассировка железнодорожной ветки.

Сестрорецк (Тарховка)

а) ул. Мосина.

Охраняется: трассировка улиц

Исторический планировочный каркас – устойчивая и ценная система исторических улиц и дорог, набережных, площадей.

Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас рассматриваемого квартала образуют: улица Воскова, улица Мосина.

#### **4.3.5. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры.**

г. Сестрорецк (Сестрорецкий курорт)

а) водная система: Водосливный канал

Охраняются : акватория озера и гидрография рек и канала в пределах береговой линии;

Б) панорама и виды с площадок обзора:

На Водосливный кан. с железной дороги; на Водосливный канал с моста через канал с моста через канал; на озеро Сестрорецкий Разлив с моста через Водосливный канн. В створе Водосливного канн.

Охраняется обзор сложившихся панорам и видов с локальных площадок.

Визуальные направления - направления зрительного восприятия архитектурных доминант и акцентов, завершающих перспективу открытых городских пространств.

Охраняются визуальные направления, в пределах которых ограничивается предельная высота застройки городской среды с целью обеспечения высотного преобладания над нею доминант и акцентов на фоне неба.

По рассматриваемой территории проходит основное визуальное направление на залив озера Сестрорецкий Разлив в створе улицы Воскова.

Остальная часть территории не относится к категории земель историко-культурного назначения и расположена за пределами зон охраны объектов культурного наследия.

Сведения об историческом межевании отсутствуют.

## **5. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

### **5.1. Планировочные ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия**

На территории рассматриваемого квартала 11113 нет объектов культурного наследия

### **5.2. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.**

#### **5.2.1. Элементы исторической планировочной структуры**

##### **5.2.1.1. Исторический планировочный каркас**

Исторический планировочный каркас – устойчивая и ценная система исторических улиц и дорог, набережных, площадей.

Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас рассматриваемого квартала образуют: улица Воскова, улица Мосина.

##### **5.2.1.2. Историческое межевание**

Сведения об историческом межевании отсутствуют.

### **5.3. Общий режим в границах охранных зон объектов культурного наследия:**

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство новых зданий, строений, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме оговоренных в подпункте б) настоящего пункта и предусмотренных режимами случаев регенерации историко-градостроительной или природной среды;

снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки;

отвод земельных участков без проекта межевания, согласованного с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

б) допускаются:

реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями режима;

воссоздание утраченных объектов, являющихся частью историко-градостроительной или природной среды памятника при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

регенерация историко-градостроительной и природной среды в соответствии с особыми требованиями режима и на основании результатов научно-исследовательских работ;

строительство и реконструкция за счет средств бюджета Российской Федерации и бюджета Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

благоустройство территории: устройство автостоянок, установка временных сооружений, павильонов, навесов, киосков, малых архитектурных форм, рекламных конструкций, дорожных знаков;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

#### **5.4. Общий режим в границах зон охраняемого природного ландшафта:**

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство объектов, влекущее за собой изменение основных характеристик ландшафта, и реконструкция существующих объектов с изменением их габаритов, за исключением оговоренных в особых требованиях режима и в подпункте б) настоящего пункта;

изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта;

б) допускается:

воссоздание утраченных объектов, представлявших историко-культурную ценность при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

регенерация историко-градостроительной и природной среды, восстановление полностью или частично утраченных зданий, строений, сооружений в соответствии с особыми требованиями режима, при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и на основании результатов научно-исследовательских работ;

размещение объектов улично-дорожной сети, плоскостных сооружений и относящихся к ним объектов недвижимости, не являющихся капитальными строениями, иных объектов в соответствии с особыми требованиями режима; а также объектов, размещение которых предусмотрено Генеральным планом Санкт-Петербурга, на основании заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы о соответствии размещаемых объектов требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;

строительство и реконструкция за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны, при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет изменен;

установка объектов внешнего благоустройства (павильоны, киоски и навесы, площадью не более 50 кв.м, высотой не более 5 м и с минимальными расстояниями между объектами 200 м, типовые афишные и газетные стенды, отдельно стоящие рекламные конструкции с форматами рекламных полей (ширина/высота): 0,9/1,2 м; 1,2/1,8 м; 3,6/2,6 м; 6/3 м), а также рекламные и информационные тумбы с форматом рекламного поля (ширина/высота): 1,4/3,0 м, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению территорий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

**ЗОЛ 1** – зона ценного ландшафта, композиционно связанного с объектами культурного наследия.

### **5.5. Высотный режим развития территории**

5.6.1. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 г. №29-10 "О правилах землепользования и застройки":

«Для прочих территорий Санкт-Петербурга, кроме территорий зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ), и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ 1) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 2 (ЗРЗ 2) центральных районов Санкт-Петербурга, предельная высота зданий, строений, сооружений указана в двух формах:

1) в форме одного значения вида «А», где А - максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

2) в форме одного значения вида «\*АН», где:

\* - местоположение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений;

N – номер локального увеличения предельной высоты зданий, строений сооружений;

A - значение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

Для рассматриваемой территории предельная высота зданий, строений, сооружений определена в форме одного значения вида «А» и составляет 33м.

### **5.6. Планировочные ограничения, налагаемые Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга**

Закон СПб № 29-10 от 4.02.2009 г. «Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга» является нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом Санкт-Петербурга, Законами Санкт-Петербурга, в соответствии с положениями Генерального плана Санкт-Петербурга, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Санкт-Петербурга, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга устанавливают:

градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам (приложение 2 и 3 к Закону);

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений (приложение 4 к Закону).

**5.6.1 Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

Согласно Приложению 2 Закона СПб № 29-10 от 4.02.2009 г. «Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в рассматриваемом квартале выделены территориальные зоны, а в Приложении 3 к Закону установлены для них градостроительные регламенты.

Таблица 6

Код обозначение зоны	Название зоны	Статья Градостроительного регламента, определяющая виды разрешенного использования и предельные параметры
1	2	3
ТЗЖ1	зона среднеэтажных и многоэтажных (до 9 этажей включительно) многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры	Статья 20
ТД1-1_2	общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры;	Статья 24
ТР2	зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования	Статья 49
ТУ	зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов	Статья 38

**5.7. Юридически-правовые обременения**

**5.7.1. Обременения, налагаемые Водным кодексом РФ**

Согласно ст. 102 ЗК РФ к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

В соответствии со ст. 5 ВК РФ водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на:

1) поверхностные водные объекты;

2) подземные водные объекты.

2. К поверхностным водным объектам относятся:

1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие);

2) водотоки (реки, ручьи, каналы);

3) водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);

4) болота;

5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);

6) ледники, снежники.

3. Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

1) моря - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;

2) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера - по среднегодовому уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;

3) пруда, водохранилища - по нормальному подпорному уровню воды;

4) болота - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

К подземным водным объектам относятся:

1) бассейны подземных вод;

2) водоносные горизонты.

Вблизи рассматриваемой территории расположены Водосливной канал (с южной стороны) и озеро Сестрорецкий Разлив (с восточной стороны)

Согласно ч.ч. 4,5 ст. 65 и ч. 6 ст. 6 Водного кодекса РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 г. ширина водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы Водосливного канала составляет 50 м, ширина береговой полосы составляет 5 м.; ширина водоохраной зоны озера Сестрорецкий Разлив составляет 200 м, ширина прибрежной защитной полосы составляет 50 м, ширина береговой полосы составляет 20 м.

Ограничения в использовании территории устанавливаются в соответствии с Водным кодексом РФ 74-ФЗ.

Береговая полоса

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования – береговая полоса - предназначена для общего пользования.

В соответствии со ст.6 Водного Кодекса.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Кодексом, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке,

определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Согласно ст. 6 Водного кодекса РФ 74-ФЗ ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Таким образом, береговая полоса Водосливного канала составляет 5м, береговая полоса озера Сестрорецкий Разлив – 20 м.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта

Водоохранной зоной водного объекта является территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Согласно ст. 65 Водного кодекса РФ 74-ФЗ для озера Сестрорецкий Разлив ширина водоохранной зоны составит 200 м, прибрежной защитной полосы – 50 м; для Водосливного канала ширина водоохранной зоны составит 50 м., прибрежной защитной полосы – 50м.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением

В границах водоохранных зон допускается:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- распашка земель
- размещение отвалов размываемых грунтов.

Использование водных объектов для лечебных и оздоровительных целей (ст. 49 ВК)

Водные объекты, содержащие природные лечебные ресурсы, используются для лечебных и оздоровительных целей в порядке, установленном законодательством

Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

Использование водных объектов для рекреационных целей (ст. 50 ВК)

Использование водных объектов для рекреационных целей (отдыха, туризма, спорта) осуществляется с учетом правил использования водных объектов, устанавливаемых органами местного самоуправления в соответствии со статьей 6 настоящего Кодекса

Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация зданий, строений, сооружений для рекреационных целей, в том числе для обустройства пляжей, осуществляются в соответствии с водным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности (часть в редакции, введенной в действие с 18 июля 2008 года Федеральным законом от 14 июля 2008 года N 118-ФЗ).

Зоны, округа санитарной охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами (ст. 64 ВК)

В целях охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами, устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с законодательством Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

### **5.7.2 Обременения, налагаемые на зоны с особыми условиями использования территорий**

Особо охраняемая природная территория

В соответствии с письмом КПООС от 24.05.2010 № 01-4516/10-0-1 и согласно Закону СПб от 22.1.2005 № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (Приложение 15 к Закону) указанная территория находится в границах планируемой к организации на 20120 г. Особо охраняемой природной территории (ОООПТ) «Лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга) В настоящее время статус, географическое положение, границы и режим особой охраны данной территории не утверждены.

Территория в административных границах муниципального образования город Сестрорецк (Курортный р-н) находится в пределах особо охраняемой природной территории «лечебно-оздоровительная местность Курортного района СПб»

Под землями особо охраняемых природных территорий следует понимать земли, занятые особо охраняемыми природными территориями регионального значения.

Лечебно-оздоровительная местность – территория, обладающая природными лечебными ресурсами и пригодная для организации лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха населения.

Общие положения о таких территориях установлены Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях». Согласно данному Закону особо охраняемые природные территории регионального значения являются собственностью субъектов РФ и находятся в ведении органов государственной власти.

В соответствии со ст.94, 95, 96 ЗК РФ земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными, лечебными ресурсами (месторождением минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Специальным федеральным законом, регулирующим вопросы образования и функционирования лечебно-оздоровительных местностей и курортов, является Федеральный закон от 23.02.1995 №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»

К землям особо охраняемых природных территорий ст. 95 ЗК РФ отнесены земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Государственное управление и государственный контроль в области организации и функционирования территорий государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального значения осуществляются органами государственной власти субъектов РФ и федеральными органами исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

Кроме того, ЗК РФ установил, что порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального назначения порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам национального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, в муниципальной собственности.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

В соответствии со ст. 96 ЗК РФ «в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством.

Согласно ст.16 ФЗ №26 от 23.02.1995 «Организация санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов»:

1. Природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности, также курорты и их земли являются соответственно особо охраняемыми природными объектами и территориями. Их охрана осуществляется посредством установления округов санитарной (горно-санитарной) охраны.

2. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации, а для лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального и местного значения - исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Зоны округа горно-санитарной охраны

Округ санитарной (горно-санитарной) охраны - особо охраняемая природная территория с установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения. Для лечебно-оздоровительных местностей и курортов, где природные лечебные ресурсы относятся к недрам (минеральные воды, лечебные грязи и другие), устанавливаются округа горно-санитарной охраны. В остальных случаях устанавливаются округа санитарной охраны. Внешний контур округа санитарной (горно-санитарной) охраны является границей лечебно-оздоровительной местности, курорта, курортного региона или района (в соответствии с ст.1 ФЗ №26 с изменениями на 30.12.2008).

В соответствии со статьей 66 Закона СПб № 29-10 «Правила землепользования и застройки» на территории зон округа горно-санитарной охраны курортного региона северного побережья Финского залива в соответствии с Федеральным законом «О природных лечебных ресурсах, лечебно - оздоровительных местностях и курортах» и Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности, запрещающий всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб лесам, зеленым насаждениям, ведущие к развитию эрозионных процессов и отрицательно влияющие на природные лечебные ресурсы и санитарное и экологическое состояние территорий. Указанный режим также предусматривает выполнение специальных санитарно-оздоровительных, природоохранных и других мероприятий.

Принципиальное содержание указанного режима установлено Положением об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 года № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения». Содержание режима подлежит уточнению в составе проекта округа горно-санитарной охраны северного побережья Финского залива и внесения в качестве изменений в настоящие Правила.

Режим зон округа горно-санитарной охраны курортного региона северного побережья Финского залива включает ограничения, установленные в отношении трех зон.

Рассматриваемый квартал расположен на территории второй зоны округа горно-санитарной охраны. В соответствии с п.8 статьи 66 Правил землепользования и застройки на территории второй зоны запрещается размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов, в том числе:

- строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности, а также с развитием и благоустройством курорта;
- строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов;
- строительство транзитных автомобильных дорог;
- размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;
- строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огородных участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации;
- размещение кладбищ и скотомогильников;
- устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод;
- складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;
- массовый прогон и выпас скота (кроме пастбищ, обеспечивающих организацию кумысолечения);
- использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;

- сброс сточных и дренажных вод в водные объекты (за исключением сброса очищенных вод через специальные глубоководные выпуски), а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов;

- вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.

При массовом распространении опасных и карантинных вредителей и болезней растений в парках, лесопарках и других зеленых насаждениях разрешается применение по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора нетоксичных для человека и быстро разлагающихся в природной среде ядохимикатов при условии выполнения этой работы специализированными организациями.

### 5.7.3 Обременения, налагаемые СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03

В соответствии с п. 2.12.1. СанПина 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.)»

Санитарный разрыв от:

- От линии железнодорожного транспорта – 100м

В соответствии с п. «2.25. Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается».

«2.28. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов (СЗЗ -100м, 50м) должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади»

Расстояние от автостоянок и гаражей стоянок до зданий различного назначения следует принимать не менее прив. в табл.

Объекты, до которых исчисляется расстояние	Расстояние, м				
	Автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	*	*	*

«Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.

18.2. Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и др. учебных заведений»

**Класс V - санитарно-защитная зона 50 м.**

п.18 «Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортклубы, открытые спортивные площадки, культурно-досуговые и развлекательные центры, культовые объекты.»\*

Расстояние от автостоянок и гаражей стоянок до зданий различного назначения следует принимать не менее прив. в табл.

Объекты, до которых исчисляется расстояние	Расстояние, м				
	Автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	*	*	*

«Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.

18.2. 18.3. На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью - до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.

18.4. Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест, должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутривдворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.

18.5. Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон.

18.6. Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется только расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др. оно должно составлять не менее 15 метров

18.10. Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.

18.11. От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.

18.12. Расстояние от территорий подземных гаражей-стоянок не лимитируется.

18.13. Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.

#### 5.3.4 Обременения, налагаемые СНиП 2.07.01-89\*

В соответствии с п.2.13 СНиП 2.07.01-89\* 2.13. При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в табл. 2.

Площадки	размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей)
		40 (для выгула собак)
Для стоянки автомашин	0,8	см. табл.

**Примечания:** 1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в климатических подрайонах IA, IB, IG, ID, PA и IVA, IVG, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

В соответствии с п.7.13. СНиП 2.07.01-89\* « При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6—20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВ·А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует

принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений — не менее 15 м.»

#### ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ФИНСКОГО ЗАЛИВА

**Вся рассматриваемая территория расположена в зоне санитарной охраны Финского залива. В соответствии со статьей 63 Правил землепользования и застройки на территории зоны санитарной охраны Финского залива в соответствии с СанПиН № 4631-88 («Санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения») устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях охраны от загрязнения районов водопользования и обеспечения безопасности их использования для рекреационных, лечебно-оздоровительных, хозяйственно-питьевых нужд населения.**

В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) все виды работ, проводимых в прибрежных водах моря, не должны приводить к ухудшению качества морской воды районов водопользования населения;

2) при проектировании новых и эксплуатации существующих объектов в прибрежных водах Финского залива и на территории зоны его санитарной охраны должны предусматриваться меры по предотвращению загрязнения района водопользования;

3) в районах водопользования населения запрещается сброс всех видов отходов и сточных вод, включая очищенные и обеззараженные хозяйственно-бытовые, производственные, ливневые, коллекторно-дренажные, сбросные и др. сточные воды;

4) в зоне санитарной охраны района водопользования запрещается:

- сброс всех видов неочищенных и необеззараженных сточных вод, захоронение химических веществ и загрязненных донных отложений и грунтов, полученных в результате дноуглубительных работ;
- сброс пульп, кубовых остатков и осадков, образующихся в результате обезвреживания сточных вод, а также эксплуатации судов;
- сброс сточных вод, в том числе очищенных и обезвреженных, содержание вредных веществ в которых превышает установленные для данного вида стока предельно допустимые величины;
- применение ядохимикатов при обработке сельскохозяйственных, лесных и других угодий;
- строительство складов для хранения химических веществ, горюче-смазочных материалов, а также других объектов и сооружений, оказывающих влияние на качество прибрежных вод;
- устройство полигонов бытовых и не утилизированных отходов промышленных предприятий;
- устройство и эксплуатация выгребов для накопления хозяйственно-бытовых сточных вод с количеством стоков более 1 кубического метра в сутки;
- устройство полей ассенизации или создание сооружений для приема и обеззараживания жидких отбросов;
- устройство полей фильтрации и полей орошения;
- строительство предприятий с выбросами в атмосферу, способствующими загрязнению моря.

Суда, а также морские, торговые, рыбные и другие порты, прилегающие к охраняемому прибрежному району должны оснащаться и оборудоваться специальной санитарной техникой и средствами защиты моря от загрязнения.

#### МЕСТОРОЖДЕНИЕ ПОДЗЕМНЫХ ВОД

По данным схемы комплексной оценки территории, выполненной на стадии Генерального плана развития Санкт-Петербурга до 2025 года, рассматриваемая территория находится в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Водозабора подземных вод не предполагается, использование подземного пространства не предполагается.

#### **5.5 Обременения, налагаемые СанПин 2.4.1.2660-10**

##### *Требования к размещению дошкольных организаций*

- Предоставление земельных участков для строительства объектов дошкольных организаций, допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным правилам.

- Здания дошкольных организаций размещают на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

- Здания дошкольных организаций должны размещаться в зоне жилой застройки, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, санитарных разрывов, гаражей, автостоянок, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта, метрополитена, маршрутов взлета и посадки воздушного транспорта. При размещении зданий дошкольных организаций должны соблюдаться санитарные разрывы от жилых и общественных зданий: для обеспечения нормативных уровней инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок. Через территорию организации не должны проходить магистральные инженерные коммуникации городского (сельского) назначения - водоснабжения, канализации, теплоснабжения, энергоснабжения. При строительстве дошкольных организаций следует учитывать радиус их пешеходной доступности: в городах – не более 300 м, в сельских населенных пунктах и малых городах одно- и двухэтажной застройки - не более 500 м. Допускается для сельских районов радиус пешеходной доступности до 1 км. Для районов Крайнего Севера, горных районов, для Южных районов радиус пешеходной доступности допускается снижать в 1,5 раза. По условиям аэрации участки дошкольных организаций во всех климатических районах размещают в зоне пониженных скоростей преобладающих ветровых потоков, аэродинамической тени. Не предусматривается размещение игровых площадок на крыше зданий дошкольных организаций.

**Таким образом, территория рассматриваемого квартала в сложившейся застройке пригодна для проведения капитального ремонта, реконструкции зданий и нового строительства. Градостроительная деятельность на рассматриваемой территории возможна при обязательном соблюдении перечисленных планировочных ограничений и условий.**

## **6. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ**

### **6.1. Основные принципы планируемого развития территории**

Проект планировки территории выполнен с учетом материалов проекта планировки и застройки кв. 13 г. Сестрорецка (ПЗ,РЧ, Ленпроект 1965) и с учетом материалов проекта планировки, разработанного ЛенНИИПроект в соответствии с Разрешительным письмом КГА № 1-4-2045/22346 от 18.02.2003г. и заданием на проект застройки реконструируемого квартала 13 г.Сестрорецка, утвержденным Генеральным директором ООО «БЫЛИНЫ» А.П. Орловым, согласованное Председателем Комитета по градостроительству и архитектуре О.А Харченко и зам. Председателя Комитета по строительству А. В. Лобановым

При разработке проекта планировки территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе, прежде всего, был проведен анализ сложившейся градостроительной ситуации, функционального использования территории и находящихся на ней зданий и сооружений, а также рекомендации по сохранению и развитию планировочной структуры данной территории.

Основной целью развития и реконструкции территории является повышение эффективности использования ценных территорий с улучшением качества городской среды и экологической ситуации, с учетом сохранения исторически сложившегося баланса функций.

Для достижения этой цели должны быть решены следующие задачи:

- Сохранение, реконструкция, воссоздание (приспособление) ценных элементов градостроительной среды, предметов градостроительной охраны, объектов охраны истории и культуры.
- Развитие и реконструкция инженерно-транспортной инфраструктуры.
- Благоустройство внутриквартальных территорий с сохранением зеленых насаждений.
- Повышение эффективности использования территории, обеспечение условий для привлечения инвестиций в градостроительное развитие территории.

### **6.2. Планировочная структура и объемно-пространственная организация территории**

Природная среда Курортного района – эта главная ценность, которая должна быть сохранена и приумножена в результате продуманной качественной урбанизации. Зеленые насаждения района представлены лесными массивами, ландшафтами и залесенными территориями.

Необходимо, чтобы в районе было достаточно зеленого пространства, как с позиции качества жизни, так и с позиции физиологии человека. Леса, сады, общественные или частные, скверы и все виды плантаций представляют для агломераций огромный интерес.

Зеленые массивы организуют пространство и являются для жителей местом отдыха, пополнением их продовольственных и других ресурсов. Присутствие природы в городе, связь городских массивов с зелеными пространствами и водными объектами необходимо для достижения высокого уровня качества городской жизни.

Разработанный проект исходит из принципа сохранения естественного облика рассматриваемой территории.

Экономическая эффективность градостроительных преобразований, эффективность использования территории и улучшение качества городской среды может быть достигнута в условиях поэтапной реконструкции квартала в соответствии с решениями генерального плана развития Санкт-Петербурга 2005 года.

Планировочное решение квартала разработано с учетом сложившихся планировочных ограничений, особенностей размещения квартала в пригородной зоне Санкт-Петербурга, а также задач максимального повышения эффективности использования ценной городской территории, предназначенной Генеральным планом для размещения объектов жилой, социально-культурной и коммунально-бытовой застройки.

### **6.3. Зонирование территории**

Предлагаемое проектом планировки зонирование территории обеспечивает:

- безопасное и устойчивое развитие территории с учетом интересов жителей города Сестрорецка;
- сохранение и улучшение сложившегося баланса территорий;
- активизацию инвестиций в строительство.

Проектом предлагается зонировать территорию по её функциональному использованию.

Предусматриваются следующие виды использования территории:

- Религиозные объекты;
- жилая застройка;
- объекты физической культуры и спорта;
- застройка объектов социально-культурного назначения;
- застройка объектов коммунально-бытового назначения;
- застройка объектов инженерно-технического обеспечения.

#### **6.3.1. Зоны размещения объектов жилой застройки**

В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 с изменениями на 12.05.2008 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» на территории проектирования предусматривается развитие жилой застройки в следующих функциональных зонах:

**ЗЖД** – Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

### **6.4. Параметры планируемого строительства**

Высотные характеристики планируемой застройки приняты с учетом:

1. Закона Санкт-Петербурга от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга».

2. Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Проект предусматривает сохранение исторически сложившихся параметров и определяет объемно-пространственную структуру проектируемой застройки при сохранении сложившихся соотношений фоновой застройки.

На территории квартала устанавливаются ограничения по высоте:

максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли – **33 м**.

### 6.5. Планируемое функциональное использование территории

В результате проводимых в рамках проекта преобразований основным функциональным элементом территории остается жилая застройка -14,97 %.

Проектом предлагается зонировать территорию по её функциональному использованию.

Таблица 7

#### Планируемое функциональное использование территории

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		га	%%
1	2	3	4
1	<b>Территория проектирования – всего</b> в том числе:	11,90	100,00
2	<b>Улично-дорожная сеть</b>	2,01	16,89
3	<b>Территории в границах квартала</b> в том числе:	9,90	83,19
3.1	<b>Территории жилой застройки</b>	1,79	15,04
3.2	<b>Территории религиозных объектов</b>	0,10	0,84
3.3	<b>Территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:</b>	0,98	8,24
3.3.1	Территория объекта дошкольного образования	0,47	3,95
3.3.2	Территория объекта культуры и искусства связанного с проживанием населения (Детская музыкальная школа)	0,46	3,87
3.3.3	Территория объекта культуры и искусства связанного с проживанием населения (Дом культуры)	0,80	6,72
3.3.4	Территории объектов физической культуры и спорта	0,05	0,42
3.4	<b>Территории объектов инженерной инфраструктуры</b>	0,15	1,26
3.5	<b>Территории объектов транспортной инфраструктуры</b>	0,23	1,93
3.6	<b>Территории объектов связи</b>	0,10	0,84
<b>3.7</b>	<b>Внутриквартальные территории общего пользования в том числе:</b>	<b>5,75</b>	<b>48,32</b>
<b>3.7.1</b>	<b>внутриквартальные проходы и проезды</b>	<b>2,11</b>	<b>17,73</b>
<b>3.7.2</b>	<b>внутриквартальное озеленение</b>	<b>1,62</b>	<b>13,61</b>
<b>3.7.3</b>	<b>зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»</b>	<b>0,66</b>	<b>5,55</b>
<b>3.7.4</b>	<b>внутриквартальное озеленение в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»</b>	<b>1,36</b>	<b>11,43</b>

### **6.6. Размещение потенциальных объектов капитального строительства**

Экономическая эффективность градостроительных преобразований, эффективность использования территории и улучшение качества городской среды может быть достигнута в условиях поэтапной реконструкции квартала в соответствии с решениями генерального плана развития Санкт-Петербурга 2005 года.

Планировочное решение квартала разработано с учетом сложившихся планировочных ограничений, особенностей размещения квартала, ограниченного ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе. Квартал расположен вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга в зоне охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ 1-3), а также задач максимального повышения эффективности использования ценной городской территории, предназначенной Генеральным планом для размещения объектов жилой, социально-культурной и коммунально-бытовой застройки. Проектное решение учитывает особенности исторически сложившихся линий застройки и определяет объемно-пространственную структуру осваиваемой застройки.

В разрабатываемом проекте планировки рассматривается размещение:

#### **▪ Размещение спортивных площадок, площадок для отдыха.**

В соответствии с п. 2.12.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» «для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и метрополитена устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.)»

Санитарный разрыв от:

- от линии железнодорожного транспорта – 100 м.

В соответствии с п. «2.25. Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается.»

В соответствии с п.3.3 «В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы. Санитарный разрыв ВЛ устанавливается на территории вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.»

#### **Класс V - санитарно-защитная зона 50 м.**

п.18 «Крытые отдельно стоящие физкультурно-оздоровительные комплексы, спортклубы, открытые спортивные площадки, культурно-досуговые и развлекательные центры, культовые объекты.»\*

В соответствии со СНиП 2.07.01.-89\* п. 2.13. «При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в табл.

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10

Для занятий физкультурой	2,0	10—40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)

Примечания: 1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание — не более 100 м.

Следовательно, спортивные и детские площадки, прошедшие кадастровый учет и размещаемые по предложению Администрации Курортного района по адресам:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, наб. Строителей, участок 1 (южнее дома 7, лит. А)	78:38:11113:12	для размещения объектов физической культуры и спорта	2251 кв.м
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, наб. Строителей, участок 1 (южнее дома 8, лит. А)	78:38:11113:14	для размещения объектов физической культуры и спорта	505 кв.м

не соответствуют требованиям СанПина 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 2.25.

Согласно требованиям СНиП 2.07.01.-89\* потребность в площадках для занятий физкультурой для населения территории проектирования равном 2150 чел. составляет 4300 кв.м. Данные площадки можно разместить на территориях общего пользования.

#### ▪ Размещение объекта дошкольного образования

В соответствии с письмами Администрации Курортного района от 06.09.2010 № 01-25-4220/10 и от 21.10.2010 № 01-25-5190/10 проектом предлагается разместить ДОУ на 110 мест (см. гл. 7 «Социально-бытовое обслуживание населения»). Вместимость ДОУ соответствует требованиям Комитета по образованию. Площадь земельного участка составляет 0,47 га. Проектом предлагается размещение ДОУ в центре квартала, что делает участок равнодоступным для всех жителей квартала.

1. В соответствии с требованиями ТСН 31-324-2002 Санкт-Петербург при «ДОУ необходимо предусматривать обособленный земельный участок, в составе которого выделяются территория групповых площадок по числу групповых ячеек, общая физкультурно-игровая территория, хозяйственная зона, зеленые насаждения, с соответствующим разграничением зон.

2. Расстояние от зданий ДОУ до красных линий следует принимать не менее 25 м, размещение в жилой застройке и расстояния от здания ДОУ до других зданий и сооружений следует принимать в соответствии со СНиП 2.07.01, ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербург. Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных и исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербург. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.

3. При размещении зданий ДОУ должны соблюдаться действующие нормативы по естественной освещенности, КЭО и санитарные нормы по инсоляции помещений ДОУ согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076, ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербург. Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга, ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербург. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.», СанПин 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных учреждениях»

При организации участка ДОУ необходимо предусматривать проезды в соответствии с требованиями приложения 1 СНиП 2.07.01. Причем пожарный проезд необходим вокруг планируемого к размещению здания.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещаемыми в жилой застройке, как правило, следует принимать не более указанного в табл. 5\* составляет 300м. Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные детские дошкольные учреждения, а также на специальные детские ясли-сады общего типа и общеобразовательные школы (языковые, математические, спортивные и т.п.). Радиусы обслуживания общеобразовательных школ в сельской местности допускается принимать по региональным (территориальным) строительным нормам, а при их отсутствии по заданию на проектирование.

Площадь земельного участка для вновь строящихся ДООУ с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 35 м<sup>2</sup> на 1 место, при вместимости свыше 100 мест - 35 м<sup>2</sup> на 1 место

Предлагаемый к размещению объект предлагается реализовать по типовому проекту.

- **Размещение Детской музыкальной школы г. Сестрорецка Курортного района (уч. №3, №4)**

В соответствии с письмами Администрации Курортного района от 06.09.2010 № 01-25-4220/10 от 21.10.2010 № 01-25-5190/10 проектом предполагается размещение **Детской музыкальной школы г. Сестрорецка** (объект внешкольного образования). Размещаемый объект вдоль одной из основных улиц г. Сестрорецка является градостроительно значимым вопросом не только для данной территории, но и для всего г. Сестрорецка.

Помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности, м <sup>2</sup> площади пола на 1 тыс. чел.	50 — 60
--	---------

Рекомендуется формировать единые комплексы для организации культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной и политико-воспитательной работы для использования учащимися и населением в пределах пешеходной доступности (не более 500 м)
--

**Технико-экономические показатели здания на участке № 3:**

- Площадь участка – 0,21 га
- Площадь застройки – 1200 кв.м.
- Площадь озеленения – 200 кв.м.
- Строительный объём – 12000 куб.м
- Общая площадь здания – 1700 кв.м.
- Высота здания – 2 этажа – 15 м

**Технико-экономические показатели здания на участке № 4:**

- Площадь участка – 0,25 га
- Площадь застройки – 650 кв.м
- Площадь озеленения – 400 кв.м.
- Кол-во парковок – 10 м/м
- Строительный объём – 6500 куб.м
- Общая площадь здания – 1140 кв.м.
- Высота здания – 2 этажа – 15 м

- **Часовня Тихвинской иконы Божией Матери, по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Воскова, дом 19, лит. А.  
и Библиотека по адресу г Сестрорецк, ул. Воскова д. 17 лит А**

Оба размещаемых объекта по своей функции относятся к религиозным. Площади земельных участков составляют – 0,009 га и 0,09 га.

**В строительстве храмов** ярко проявляется стремление русского народа к единению, к соборности: все люди – братья во Христе. Древнерусские деревянные храмы и часовни..., потому и производят на нас столь глубокое впечатление, что чувствуем мы, физически ощущаем огромный заряд духовной энергии, привнесенный в них не только их непосредственными создателями, но и опосредованно – самим Создателем.

В небесные выси устремляли свои главы, увенчанные крестами древнерусские деревянные храмы. Их образ всегда соотнесен с образом человека: истинное величие в простоте, в естественности, в Правде - «первое створена бысть Правда Богом в человецех». Иди и смотри...

Образ храма – это преломленное выражение земных идеалов, которые он молча проповедует прихожанам. Принятые простодушно, идеалы эти воспринимаются как необходимое в жизни, от Бога идущее. Нас завораживают гармония форм, ненарочитая, в каждой детали совершенная, без малейших потуг на красоту красота, ореол глубинной целомудренности, аллегорические призывы к праведной жизни, к стойческому духовному ратоборству или к благодатной, тихой молитве.

Святая Русь – это сердечная идея народа в своих помыслах и вдохновении. «Идея созерцающего сердца. Сердца, созерцающего свободно и предметно и передающего свое видение воле для действия и мысли для осознания и слова. Вот главный источник русской веры и русской культуры. В религии, как и во всей культуре, русский организм, творил и дарил, но не искоренял и не насиловал». (И.А.Ильин)...

Многие организации и частные лица вносили свой посильный вклад в строительство и обновление часовни и библиотеки. В настоящее время эти объекты представляют собой единое архитектурное сооружение, где размещается, духовно-просветительский центр.

Часовни - это молитвенные здания без алтаря. Они могут быть отдельно стоящими, пристроенными или встроенными, могут входить в состав храмового комплекса, здания или комплекса общественного назначения, располагаться самостоятельно на селитебной территории или в природной среде. Часовни могут быть отапливаемыми и неотапливаемыми, закрытыми и открытыми, одноэтажными и с цокольным этажом, выполняться из камня, кирпича, дерева, металла или бетона.

Высота часовен от пола до потолка должна быть не менее 3,0 м. Форма кровельного покрытия может быть различной: купольная, шатровая, горкой кокошников или иная. Здания часовен, как и храмов, должны быть увенчаны главой с крестом.

Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5-2,0 м. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок общественного транспорта с ориентацией на вход в храм. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.

За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.

Территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка.

- Площадь участка – 0,009га
- Площадь застройки– 90 кв.м
- Площадь озеленения – 10 кв.м
- Строительный объём – 375 куб.м и 22 куб.м
- Общая площадь здания –65,5 кв.м
- Высота здания – 1 этаж
  
- Площадь участка – 0,09га
- Площадь застройки– 175 кв.м
- Площадь озеленения – 206 кв.м
- Строительный объём – 1750 куб.м
- Общая площадь здания –148,75 кв.м
- Высота здания – 1 этаж
  
- **Многоэтажный гараж на 135 машино-мест**

В соответствии с произведенным расчетом, а также в соответствии с требованием ПЗЗ, проектом предлагается размещение многоуровневого гаража на 135 машино-мест. Земельный участок для многоэтажного гаража размещается в зоне санитарного разрыва железной дороги. Тем не менее размещаемый гараж должен иметь сплошное стеновое ограждение, что в соответствии с п. 18.2 с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 даст возможность сократить на «25 % при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и др. учебных заведений».

- Площадь участка – 0,23га
- Площадь застройки – 810 кв.м
- Площадь озеленения – 851кв.м
- Строительный объём – 13 000 куб.м
- Высота здания – 5 этажей
- Кол-во машино-мест – 135

Размещение многоэтажного гаража на 135 мест позволяет частично снять выявленный дефицит.

- **Трансформаторная подстанция**
- Площадь участка – 0,02 га
  
- **Дом культуры**
- Площадь участка – 0,8 га
- Площадь застройки– 2504 кв.м
- Площадь озеленения – 1400 кв.м
- Строительный объём – 37560 куб.м
- Общая площадь здания – 4800 кв.м
- Высота здания – 3 этажа – 15 м

В соответствии с письмом Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 30.07.2013 г. № 01-25-1763/13-0-0 в проекте предусматривается размещение Объекта культуры и искусства связанного с проживанием населения – Дома культуры с концертно-театральным зрительным залом на 530 мест и выставочным залом. Объект рассчитан на 630 посетителей и 69 работников.

**Ориентировочные технико-экономические показатели объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению**

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Высота здания, м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв. м	Строительный объем, куб. м	Преобразования
1	Часовня	1	14,5	88	66	375	
2	ДОУ на 110 мест	2	15	1050	2070	11000	НС
3	Религиозный объект	1	8	175	149	1750	
4	Объект культуры и искусства связанный с проживанием населения (Детская музыкальная школа)	2	15	1200	1700	12000	НС
		2	15	650	1140	6500	НС
5	Многоэтажный гараж	5	16	810	4050	13000	НС
6	Трансформаторная подстанция	1	6	25	25	125	НС
7	Объект культуры и искусства связанный с проживанием населения (Дом культуры)	3	15	2504	4800	37560	НС
<b>Итого:</b>				<b>6502</b>	<b>14000</b>	<b>82310</b>	-

**Характеристика основных параметров застройки кварталов**

Таблица 9

Проектный номер квартала	Параметры застройки квартала				Проектное освоение квартала	
	Максимальная этажность (высота)	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент озеленения	Площадь застройки, тыс. кв.м	Общая площадь, тыс. кв.м
11113	33	0,16	10500	30,50%	17,8	103,9

## **7. СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ И ПРОЕКТНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ)**

### **7.1. Современное состояние**

Рассматриваемый квартал 11113 Курортного района Санкт-Петербурга расположен на территории муниципального округа «город Сестрорецк». Местоположение квартала обуславливает перспективное развитие сети учреждений обслуживания, предусматривающее обеспечение потребностей населения, проживающего на территории квартала. Учреждения обслуживания на территории представлены: объектами физической культуры и спорта, магазином и библиотекой. Указанные учреждения предназначены для обслуживания населения в границах территории проектирования. Данные по инфраструктуре обслуживания приведены по материалам, представленным администрацией Курортного района и по результатам натурного обследования территории.

### **7.2. Границы расчетного района**

Расчет обеспеченности населения квартала учреждениями социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания выполняется в соответствии с требованиями ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга».

Расчёт потребности населения в учреждениях обслуживания, согласно ТСН 30-305-2002, осуществляется для населения расчётного района. Границы расчётного района приняты, исходя из специфики территории и условий соблюдения радиусов пешеходной доступности, и составляют часть территории муниципального округа «город Сестрорецк».

Границы расчетного района:

- Сестрорецкое направление железной дороги;
- Ермоловский пр.;
- ул. Борисова;
- ул. Володарского;
- Приморское шоссе.

### **7.3. Жилищный фонд и население расчетного района**

Размеры существующего жилищного фонда и численность современного населения расчетного района приведены по данным Администрации Курортного района.

Существующий жилищный фонд расчётного района в основном представлен зданиями, построенными в постсоветский.

Перспективная численность населения рассчитана, исходя из потенциальных объёмов нового жилищного строительства на территории расчётного района (в соответствии с согласованной ранее КГА проектной документацией) и средней жилищной обеспеченности в фонде нового строительства, равной 35 м<sup>2</sup> общ. пл./чел.

На территории расчетного района в ближайшее время не предполагается жилищное строительство.

### **7.4. Существующая система социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на территории расчётного района**

Система социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания в расчётном районе в полной мере соответствует нормативным требованиям.

В отношении системы социально-культурного и коммунально-бытового

обслуживания населения квартал можно считать самодостаточным. На территории проектирования расположены практически все необходимые для удовлетворения каждодневных потребностей населения учреждения социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Данные об объектах обслуживания приведены в таблице 11.

Данные об объектах образования приведены в таблице 10:

Таблица 10

### Характеристика существующих дошкольных образовательных учреждений и школ

№ п/п	Наименование	Адрес	Количество мест	
			нормативное	фактическое
1	<b>Детские дошкольные учреждения</b>			
1.1	ДОУ №25	ул. Володарского, 18	124	182
1.2	ДОУ №27	Приморское шоссе, 332	186	197
1.3	ДОУ №28	Приморское шоссе, 294	179	192
<b>Итого:</b>			<b>489</b>	<b>571</b>
2	<b>Школы</b>			
2.1	Школа №324	Приморское шоссе, 308	600	553
2.2	Школа №541	ул. Володарского, 12	347	279
<b>Итого:</b>			<b>947</b>	<b>832</b>

Перспективная потребность в школах определена с учетом демографической структуры населения, проживающего в существующем фонде и рассчитана:

- для населения существующего сохраняемого фонда – на основании фактически сложившегося уровня обеспеченности на территории муниципального образования (СНиП 2.07.01-89, приложение 7);
- для населения в фонде нового строительства – на среднегородском уровне (ТСН 30-306-2002).

В рассматриваемом квартале отсутствуют общеобразовательные и дошкольные образовательные учреждения.

Ввиду нормирования радиусов пешеходной доступности расчет по учреждениям образования выполнен для населения квартала.

Нормативная потребность мест в общеобразовательных учреждениях рассчитана в соответствии с ТСН 31-325-2002 Санкт-Петербург «Общеобразовательные учреждения».

#### 7.5. Расчёт обеспеченности населения объектами соцкультбыта

Расчет потребности населения в учреждениях социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания выполнен в соответствии с ТСН 30-305-2002, раздел 7.

Таблица 11

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма на 1000 жителей	Требования по норме	Емкость существующих объектов	Радиус доступности, м	Дефицит	Предложения по компенсации дефицита
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>Перспективное население: 2,15 тыс. чел.</i>								
1	дошкольные образовательные учреждения	место	35	75	-	300	-	<i>Новое строительство</i> ДДУ на 110 мест
2	Общеобразовательные школы	место	115	247	947	500	-	Существующие школы: Приморское шоссе, 308, ул. Володарского, 12
3	Помещения для досуга и любительской деятельности	м.кв.общей площади	50	107.5	186.6	Не нормируется	-	<i>Новое строительство</i> В составе Детской музыкальной школы Существующие объекты: -Приморское шоссе, 308, ул. Володарского, 12
4	Магазины продовольственных товаров	м.кв. торговой площади	70	150.5	325.74	500	-	Существующий магазин (кад. Номер 78:11113:0:11), торговая площадь - 325.74 кв.м., проектируемый магазин - 340 кв.м. торг. пл.
5	Магазины непродовольственных товаров	м.кв. торговой площади	30	64.5	153	700 1500	-	Существующий магазин по адресу: ул. Воскова, 6 - 153 кв.м.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	Предприятия бытового обслуживания	раб. Место	7	15	16	500	-	<i>Новое строительство</i> В составе КБО ул. Воскова д. 15 Существующий торгово-бытовой комплекс по адресу: ул. Воскова, дом 15, лит. А - 16 рабочих мест
7	Предприятия общественного питания	пос. место	8	17	25	Не нормируется	-	Существующее кафе, расположенное по адресу: ул. Воскова, дом 15, лит. А - 25 посадочных мест <i>Новое строительство</i> В составе КБО ул. Воскова д. 15
8	Аптеки	м.кв.общей площади	32	68.8	101	1000	-	Существующие аптеки в зданиях поликлиник: ул. Володарского, 26 - 23 кв.м., ул. Борисова, 9 - 35 кв.м., а также по адресам: ул. Володарского, 2 - 43 кв.м
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м.кв. площади зала	30	64.5	840	500-1000	-	<i>Новое строительство</i> – В составе Детской школы искусств (Объекта культуры и искусства, связанный с проживанием населения) 840 кв.м. площади зала

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	Отделения милиции, ОПОП	м.кв.общей площади	16	34.4	126.6	Пешеходно-транспортная доступность 45 мин	-	Существующий участковый пункт милиции: ул. Володарского, 4 - 126.6 кв.м.
11	Филиалы сбербанка	операц. место	1 опер. место на 2-3 тыс.ч ел.	1	12		-	Существующий филиал Сбербанка по адресу: ул. Володарского, 4а - 12 операционных мест
12	Отделения связи	по заданию проектирование на			2		-	Существующие отделения связи: ул. Володарского, 3а, Приморское шоссе, 391а
13	Помещения службы эксплуатации жилищного фонда	объект	1 на 20 т.чел.	1			-	ул. Токарева, 18
<i>Объекты районного уровня</i>								
14	Поликлиник для взрослых	пос. в смену	12	27	450	1000	-	Существующая поликлиника №68 по адресу: ул. Борисова, 9 - 450 посещений в смену

## 8. ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ

### 8.1. Существующее положение

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга:

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:  
площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;  
открытыми спортивными площадками;  
площадками для выгула собак;  
грунтовыми пешеходными дорожками;  
другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

Создание единого эколого-планировочного каркаса города обеспечивается объединением всех исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов в единую непрерывную сеть. Средством объединения служат существующие зеленые насаждения, не имеющие историко-культурной и высокой художественной ценности, а также вновь создаваемые самостоятельные объекты ландшафтной архитектуры, включая газоны, рядовые посадки, озеленение покрытий и т.п.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» территории зеленых насаждений подразделяются на следующие виды:

*территории зеленых насаждений общего пользования* - находящиеся в различных территориальных зонах территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями или предназначенные для озеленения, используемые в рекреационных целях неограниченным кругом лиц;

*территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения* - территории (за исключением территорий зеленых насаждений общего пользования, территорий зеленых насаждений ограниченного пользования, территорий зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, территорий защитных лесов, территорий зеленых насаждений особо охраняемых природных территорий, а также земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам для целей, исключающих возможность создания (размещения) на них объектов зеленых насаждений), расположенные в границах кварталов, занятые зелеными насаждениями или предназначенные для озеленения, не имеющие непосредственного выхода к объектам улично-дорожной сети и используемые в рекреационных целях преимущественно жителями квартала;

*территории зеленых насаждений, выполняющих специальные функции*, - территории, занятые зелеными насаждениями или предназначенные для озеленения, находящиеся в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитных, шумозащитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зонах, на территориях кладбищ, в границах полосы отвода автомобильных дорог, землеотвода железных дорог, инженерных сооружений, а также в иных зонах, требующих установления защитного озеленения, в том числе уличное озеленение в границах полосы отвода автомобильных дорог или в территориальной зоне улично-дорожной сети Санкт-Петербурга;

*территории зеленых насаждений ограниченного пользования* - расположенные в различных территориальных зонах земельные участки (части земельных участков), находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, занятые зелеными насаждениями, доступ на которые ограничен или может быть ограничен их правообладателями, предоставленные государственным учреждениям или предприятиям, к уставным целям которых относится содержание территорий зеленых насаждений;

*территории защитных лесов* - городские леса и (или) лесопарковые зоны, расположенные на территории Санкт-Петербурга, границы которых определены в соответствии с требованиями лесного законодательства;

*территории зеленых насаждений особо охраняемых природных территорий* - территории зеленых насаждений, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий Санкт-Петербурга.

*Нормативы качества зеленых насаждений, нормативы и показатели обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений общего пользования (ст. 5 Закона Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»)*

1. В целях сохранения и развития зеленого фонда Санкт-Петербурга и создания благоприятной окружающей среды устанавливаются нормативы качества зеленых насаждений, минимальные нормативы обеспеченности населения Санкт-Петербурга в совокупности территориями зеленых насаждений общего пользования, территориями зеленых насаждений ограниченного пользования, территориями зеленых насаждений внутриквартального озеленения (далее - минимальные нормативы обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений) и показатель обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений общего пользования.

2. Нормативы качества зеленых насаждений устанавливаются для всей территории Санкт-Петербурга в соответствии с биологическими показателями состояния окружающей среды и устойчивости природных комплексов. Нормативы качества зеленых насаждений разрабатываются и утверждаются исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченным в сфере охраны окружающей среды.

3. Минимальные нормативы обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений составляют:

для Адмиралтейского, Василеостровского, Петроградского, Центрального, Колпинского районов Санкт-Петербурга - 6 квадратных метров на человека;

для Выборгского, Калининского, Кировского, Красногвардейского, Красносельского, Московского, Невского, Приморского, Фрунзенского районов Санкт-Петербурга - 12 квадратных метров на человека;

для Кронштадтского, Курортного, Ломоносовского, Петродворцового, Пушкинского районов Санкт-Петербурга - 18 квадратных метров на человека.

4. Показатель обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений определяется для каждого района Санкт-Петербурга как соотношение суммы площадей всех территорий зеленых насаждений общего пользования, территорий зеленых насаждений ограниченного пользования, территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, расположенных в пределах данного района Санкт-Петербурга, к общему количеству лиц, зарегистрированных в данном районе Санкт-Петербурга.

Зеленые насаждения общего пользования доступны всем жителям и гостям города, их основная функция - это защита от пыли, избыточной солнечной радиации, создание комфортных условий для кратковременного и продолжительного отдыха, занятий физкультурой и спортом, проведения культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий.

Зеленым насаждениям отведена функция экологического равновесия. Оптимизация окружающей среды находится в прямой связи в зависимости от развития зеленых насаждений, формирования растительных сообществ и создания благоприятных условий для их существования. От характера решения зеленой системы зависит комфортность проживания, общий уровень благоустройства и рациональность всей структуры строительства.

Придомовое озеленение относится к категории каждодневного пользования.

Создание единого эколого-планировочного каркаса города обеспечивается объединением всех исторических объектов ландшафтной архитектуры и исторически сложившихся микроландшафтов в единую непрерывную сеть. Средством объединения служат существующие зеленые насаждения, не имеющие историко-культурной и высокой художественной ценности, а также вновь создаваемые самостоятельные объекты ландшафтной архитектуры, включая газоны, рядовые посадки, озеленение покрытий и т.п.

В границах территории проектирования находятся зеленые насаждения общего пользования, охраняемые в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»: Крестовский сквер на пересечении ул. Мосина и ул. Воскова ориентировочной площадью 0,66 га (номер по списку - 648, номер ЗНОП - 10040).

В границах территории проектирования имеются внутриквартальные озеленения, внесенные в адресный перечень территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения Закона Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»:

1. Внутриквартальный сквер северо-восточнее д. 9, лит. А по ул. Воскова г. Сестрорецка, участок 5 ориентировочной площадью 0,30 га (номер по списку - 27, номер территории 38-108-27);

2. Внутриквартальный сквер юго-восточнее д. 11, лит. А по ул. Воскова г. Сестрорецка, участок 6 ориентировочной площадью 0,25 га (номер по списку - 28, номер территории 38-108-28);

3. Внутриквартальный сквер юго-восточнее д. 10, лит. А по наб. Строителей г. Сестрорецка, участок 2 ориентировочной площадью 0,36 га (номер по списку - 29, номер территории 38-108-29);

4. Внутриквартальный сквер южнее д. 3, лит. А по ул. Воскова г. Сестрорецка, участок 7 ориентировочной площадью 0,45 га (номер по списку - 13, номер территории 38-108-13).

## **8.2. Проектное решение**

### **8.2.1. Развитие территорий зеленых насаждений**

Согласно ТСН 30-305-2002 «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга», при проектировании новой или реконструкции существующей застройки надлежит максимально сохранять участки природного комплекса с учетом обеспечения нормативного озеленения селитебных территорий. Проектирование новой застройки и реконструкция существующей должны проводиться с учетом оценки современного состояния и максимального сохранения существующего растительного покрова (зеленых насаждений, газонов). Проект предусматривает частичную застройку территории, но исходит из принципа сохранения зеленых насаждений.

Любой объект городских зеленых насаждений, независимо от возложенных на него специфических функций, является составной частью единой системы озеленения города.

Насаждения вдоль магистралей, улиц, также является элементом качества жизни.

Проектом предусматривается благоустройство внутриплощадочных территорий, а также озеленение улично-дорожной сети.

Таким образом, система зеленых насаждений рассматриваемой территории будет складываться из насаждений общего пользования.

Искусственно созданные зеленые насаждения будут значительно облагораживать климат, придавать окружающей среде комфортные и высокие санитарно-гигиенические свойства.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга решение задачи по развитию зеленых насаждений должны заключаться:

в увеличении площади зеленых насаждений общего пользования: парков, садов, скверов, бульваров, уличного озеленения и формирования системы озелененных территорий на основе нового зеленого строительства, благоустройства.

В соответствии с ПЗЗ:

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории зон с кодовыми обозначениями ТЗЖ1, ТД1-1\_2, ТР2 устанавливается в соответствии с ст. 9 Правил. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения, и также в соответствии с ТСН 30-305-2002

Таблица 12

NN	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий	Минимальная площадь озелененных территорий, га
1	Многоквартирные жилые дома	10300	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке В соответствии с законом СПб от 23.06.2010 «Закон о зеленых насаждениях общего пользования в СПб»: Минимальные нормативы обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений составляют: для Кронштадтского, Курортного, Ломоносовского, Петродворцового, Пушкинского районов Санкт-Петербурга - <b>18 квадратных метров на человека.</b>	1,8
2	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	10810	50 % территории земельного участка	0,60
3	Объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	11030; 11040; 13800; 11010; 11020	40 % территории земельного участка	0,02
4	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).		15 % территории земельного участка	0,02

В целом на территории квартала расчетная площадь зеленых насаждений составляет – 3,87 га.

Проектная площадь зеленых насаждений составляет - 3,88 га., в т.ч.:

- суммарная площадь в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» составляет – 0,66 га;

- суммарная площадь в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» составляет – 1,36 га.

В комплексе проектных предложений предусматриваются следующие виды работ по благоустройству:

- замена дорожного покрытия проезжей части
- мощение тротуарной плиткой пешеходных зон
- организация набивного покрытия
- восстановление и организация участков и озеленения с посадкой деревьев и кустарников
- размещение декоративного освещения

## **9. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ**

### **9.1 Существующее положение**

Улично-дорожная сеть района состоит из сложившихся улиц.

В настоящее время улично-дорожная сеть, охватывающая рассматриваемую территорию, характеризуется наличием связи с широтными диаметральными радиальными магистралями, по которым осуществляются активные трансгородские связи в направлении Северо-Запад - Восток, сообщения Центр города – Северо-Запад. К этим магистралям относится Приморское шоссе. Выход на Приморское шоссе – магистраль регулируемого движения I класса, которое соединено транспортной развязкой с КАД – осуществляется через ул. Мосина (300 м).

### **9.2 Учет потребностей маломобильных групп населения**

Проект планировки разработан с учетом основных требований СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» в части объемно-планировочных решений, определяемых и утверждаемых на данной проектной стадии. Степень адаптации архитектурно-планировочных решений каждого из планируемых объектов к потребностям маломобильных групп населения полностью определяется на последующих стадиях объемного проектирования.

Подъезд инвалидных колясок к существующим и проектируемым зданиям со стороны внутриквартальной территории с планируемыми уклонами при въезде на внутриквартальную территорию в пределах 2-5%, при въезде в здания - не более 10% при протяженности 10% уклона менее 10 м.

### **9.3 Проектное предложение**

Проектный баланс улично-дорожной сети проектируемой территории приведен в таблице 13.

В районе железнодорожного переезда станции «Сестрорецк», планируется устройство подземного пешеходного тоннеля, обеспечивающего связь с посадочными платформами обоих железнодорожных направлений. Проектом учитывается организация подземного перехода, разрабатываемого в институте ОАО «Ленгипротранс», являющимся генеральным подрядчиком Октябрьской железной дороги по проектированию (письмо Филиала ОАО «РЖД» Октябрьская железная дорога от 27.09.2010 № НГ-2058/п).

Проектом предполагается организация местного проезда, проходящего параллельно железной дороге, и выходящего на проектируемую наб. Строителей.

Предлагаемый к размещению наземный гараж-стоянку следует проектировать со сплошными стеновыми ограждениями, что обеспечит сокращение нормируемого расстояния от жилых домов (см. гл.5.7.3 Обременения, налагаемые СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

### Проектный баланс улично-дорожной сети

п/п	Название улицы, дороги, проезда	Планировочная характеристика	Категория	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м	Кол-во полос движения	Протяженность, км
1	2	3	4	5	6	7	8	
1. Магистралы городского значения								
1	ул. Воскова	Обеспечивает связь территории проектирования с планировочными районами города между собой и с общегородским центром, а также с региональными магистралями и сетью внешних дорог	Магистральная улица городского значения (регулируемого движения)	40,00	14	3	4	404,05
2. Магистралы районного значения								
2	ул. Мосина	Обеспечивает связь территории проектирования с общественными центрами, обеспечивает выходы на другие магистральные улицы	Магистральная улица районного значения	20-22,80	14	2,25-3,75	4	333,19
3. Улицы местного значения								
3	набережная Строителей	Обеспечивает связи в пределах межмагистральных территорий и с магистральными улицами	Улица местного значения	24-28,4	9	1,5-2,25	3	179,00
							<b>Итого:</b>	<b>916,24</b>

#### 9.4. Расчет потребности в местах для временного хранения автотранспортных средств.

Расчет потребности в местах для временного хранения автотранспортных средств произведен на основании Правил землепользования и застройки и приведен в таблице 14.

Интенсивный рост автомобилизации населения и неуклонное повышение роли легкового транспорта определили в качестве одной из важнейших проблем обеспечения мест постоянного и временного хранения автомобилей. Анализ современной экономико-градостроительной политики в этом отношении показал ее несостоятельность, в первую очередь по отношению к застройке исторического центра СПб. Законодательные инициативы в сфере упорядочения хранения автотранспорта носят в основном не комплексный, а локальный характер и поэтому не решают проблему дефицита машино-мест для парковки, который приводит к избыточной нагрузке на магистральную и местную улично-дорожную сеть.

На протяжении последних лет происходит динамичное насыщение территории исторического центра новыми торговыми объектами, офисами и другими коммерческими объектами. Территория исторического центра ввиду особенностей планировочной структуры (высокая плотность застройки, отсутствие резервных участков) фактически не обеспечена потребным количеством мест для хранения индивидуального транспорта, что приводит к парковке на перегонах улично-дорожной сети, во дворах и на внутридворовых проездах. Среднее значение обеспеченности парковочными местами Санкт-Петербурга составляет 91 м/м на 1000 жителей. Для 4-х исторических районов этот показатель составляет 11 машино-мест на 1000 жителей.

На момент выполнения проекта планировки и межевания рассматриваемой территории разрабатывается проект «Региональных нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга», где в качестве возможного размещения мест для хранения автотранспорта следует предусматривать организацию хранения легковых автомобилей в подземном пространстве».

В соответствии с проведенным анализом и расчетом потребного количества мест хранения индивидуального транспорта на рассматриваемой территории для жилых домов (Количество машино-мест, необходимое для размещения легковых автомобилей индивидуального пользования в квартале, рассчитывалось, в соответствии с ПЗЗ СПб и СНИП 2.07.01-89\*):

Табл. 14

Адрес	Количество человек, Или название организации	Общая площадь здания, кв. м	Потребное количество м/м	Проектное размеще ние
1	2	3	4	5
<b>Жилищный фонд (существующий)</b>				
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 5, лит. А	599	20 963.47	262	70
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 1, лит. А	377	13 180.72	164	10
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 7	114	4 002.34	50	15
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 9	113	3 972.49	50	15
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 11	114	3 987.58	50	10

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

1	2	3	4	5
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 10	102	3 564.86	44	15
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 8	113	3 951.65	49	15
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 1, лит. А	134	4 177.04	52	15
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 3, лит. А	133	4 148.36	52	20
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 5, лит. А	134	4 207.48	53	20
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, набережная Строителей, дом 6, лит. А	214	4 257.20	53	20
<b>ИТОГО:</b>	<b>2375</b>	<b>70413.2</b>	<b>830</b> В соотв с ПЗЗ -50% от расчет- <b>415*</b>	<b>225**</b>
<i>Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в т.ч. рассчитанные на прием посетителей.</i>				
СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 17, лит. А	библиотека*	149	2	2
СПб, г. Сестрорецк, ул. Воскова, дом 19, лит. А	Часовня Тихвинской иконы Божией Матери*	66	2	2
СПб, г. Сестрорецк, ул. Мосина, дом 7, лит. А	Автоматическая телефонная станция	513	8	8
<b>Проектируемое ДДУ на 110 мест</b>		2070	<b>8</b>	<b>8</b>
Объект культуры и искусства связанный с проживанием населения (Детская Музыкальная Школа)		2840	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Многоэтажный гараж</b>		3240	<b>135</b>	<b>135</b>
Объект культуры и искусства связанный с проживанием населения (Дом культуры)		4800	77	77
<b>ИТОГО:</b>		<b>13678</b>	<b>242</b>	<b>242</b>

*Объекты, предлагаемые к размещению, полностью обеспечивают себя парковочными местами.*

Визуальное обследование территории проектирования показало исторически сложившуюся невысокую плотность застройки, крайне неудовлетворительное состояние дворовых территорий и дворовых проездов, высокую степень озеленения квартала, что делает невозможным размещение расчетного количества м/м на территории квартала. Также обращает внимание и тот факт, что при расчете требуемых парковочных мест не учитывается и социальное и материальное положение населения, что в корне может повлиять на требуемое количество парковочных мест на личный автотранспорт.

\*Расчетный дефицит предполагается компенсировать за счет строительства многоэтажного гаража.

**\*\*Также обращает внимание и тот факт, что при расчете требуемых парковочных мест для существующего жилого фонда не учитывается ни социальное, ни материальное положение населения, что в корне может повлиять на требуемое количество парковочных мест. Также в расчете не учитывается, что ряд владельцев транспортных средств имеют места в гаражных кооперативах (например, в крупнейшем**

гаражном кооперативе – Потребительский спортивно-технический лодочный кооператив «Сестрорецк» 78:38:11134:3\* г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Инструментальщиков, д. 10, лит. А, расположенный за пределами пешеходной доступности более 800 м).

Выявленный дефицит в парковочных местах (для жилых объектов) – 55 м/м, предлагается решать при дальнейшем развитии (реконструкции) территории квартала за счет каждого землепользователя при заявлении ими на реконструкцию или капитальный ремонт объекта недвижимости, принадлежащего ему на правах собственности. Таким решением может быть организация встроенных подземных гаражей, предоставление мест в строящихся многоэтажных гаражах на прилегающих территориях на договорных условиях с владельцами объектов недвижимости.

*Тем не менее, в проекте не предусматривается нового жилищного строительства, а все объекты, предполагаемые к строительству и уже существующие, но требующие обоснования в данном проекте, полностью обеспечивают себя парковочными местами.*

**10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Таблица 15

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория проектирования - всего	га	11,90	11,90
2	Улично-дорожная сеть	га	2,07	2,01
3	Территории в границах квартала	га	9,83	9,90
	в том числе территории:			
3.1	Территории жилой застройки	га	1,17	1,79
3.2	Территории религиозных объектов	-"	0,01	0,10
3.3	Территория объектов образования	-"	-	0,47
3.4	Территория объекта культуры и искусства	-"	-	1,26
3.5	Территории объектов физической культуры и спорта	-"	0,41	0,05
3.6	Территории объектов торговли	-"	0,11	-
3.7	Территории объектов инженерной инфраструктуры	-"	0,11	0,15
3.8	Территории объектов транспортной инфраструктуры	-"	-	0,23
3.9	Территории объектов связи	-"	0,10	0,10
3.10	Внутриквартальные территории общего пользования в том числе:	-"	7,92	5,75
3.10.1	внутриквартальные проходы и проезды	-"	2,02	2,11
3.10.2	внутриквартальное озеленение	-"	3,88	1,62
3.10.3	зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования"	-"	0,66	0,66
3.10.4	внутриквартальное озеленение в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»	-"	1,36	1,36

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Воскова, ул. Мосина, набережной Строителей, полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

1	2	3	4	5
4	<b>Коэффициент застройки</b>	%	0,11	0,16
5	<b>Коэффициент плотности застройки</b>	кв.м. общ. пл./га	7483	10500
6	<b>Население</b>			
6.1	Численность населения	тыс. чел	<b>2,15</b>	<b>2,15</b>
6.2	Плотность населения	чел /га	<b>218</b>	<b>218</b>
7	<b>Жилищный фонд</b>			
7.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м общей площади квартир	<b>70 ,41</b>	<b>70 ,41</b>
7.2	Средняя этажность застройки	этаж	<b>5</b>	<b>5</b>
8	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
8.1	Детские		-	2
8.2	Поликлиники взрослые	пос.в смену	<b>450</b>	<b>450</b>
8.3	Поликлиники детские	м <sup>2</sup> общ. пл.	<b>200</b>	<b>200</b>
8.4	Аптеки	м <sup>2</sup> торг. пл.	<b>101</b>	<b>101</b>
8.5	Предприятия розничной торговли	пос.мест	<b>325,74</b>	<b>665,74</b>
8.6	Предприятия общественного питания	пос.мест	<b>25</b>	<b>25</b>
8.7	Предприятия бытового обслуживания	м <sup>2</sup> общ. пл.	<b>564</b>	<b>564</b>
9	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
9.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего в том числе:	км	<b>916,24</b>	<b>1310,39</b>
9.1.1	- магистральные улицы городского значения	-"	<b>404,05</b>	<b>404,05</b>
9.1.2	- улицы и проезды местного значения	-"	<b>512,19</b>	<b>906,34</b>

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
9.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в том числе:		<b>127</b>	<b>467</b>
9.2.1	- постоянного хранения	маш.- мест	-	<b>135</b>
9.2.2	- временного хранения	-"-	<b>127</b>	<b>332</b>

## **11. Приложения**