

ООО «Студия 2»

Заказчик ООО «XL»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ПОЛЕВОЙ УЛИЦЕЙ, ДУБКОВСКИМ
ПЕРЕУЛКОМ, ДУБКОВСКИМ ШОССЕ, ЗАРУБИНСКИМ
ПРОЕЗДОМ, 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

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

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города	6
1.1. Градостроительные условия	6
1.2. Характеристика застройки среды	6
2. Современное использование территории проектирования	7
2.1. Современное функциональное использование территории	7
2.2. Имущественно-правовой статус современного землепользования	8
2.3. Характеристика существующего жилищного фонда и населения	9
2.4. Характеристика существующего нежилого фонда	9
2.5. Социальная инфраструктура	10
3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее выработанной градостроительной и градообразующей документацией	11
4. Охрана историко-культурного наследия Санкт-Петербурга	12
5. Планировочные ограничения развития территории проектирования	19
6. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории	24
6.1. Основные принципы планируемого развития территории	24
6.2. Планировочная структура и объемно-пространственная организация территории	24
6.3. Зонирование территории	25
6.4. Параметры планируемого строительства	25
6.5. Планируемое функциональное использование территории	25
6.6. Размещение потенциальных объектов капитального строительства	26
7. Социально-бытовое обслуживание населения (существующее и проектное положение)	29
7.1. Современное состояние	29
7.2. Границы расчетного района	29
7.3. Жилищный фонд и население расчетного района	29
7.4. Существующая система социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на территории расчетного района	31
7.5. Расчёт обеспеченности населения объектами соцкультбыта	32
8. Зеленые насаждения	34
8.1. Существующее положение	34
9. Организация движения транспорта и улично-дорожной сети	38
9.1. Существующее положение	38
9.2. Учет потребностей маломобильных групп населения	38
9.3. Проектное предложение	38
9.4. Расчет потребности в местах для временного хранения автотранспортных средств	40
ПРИЛОЖЕНИЯ	44

Перечень чертежей Раздела 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	Эскиз застройки	М 1:2000	МО-ГП-5
6	Схема организации улично-дорожной сети и 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 Полевой ул., Дубковским пер., Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, в Курортном районе, разработан по заказу ООО «ХЛ».

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 Полевой ул., Дубковским пер., Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, в Курортном районе» от 25.01.2010 № 100;
- техническое задание 10/005 на разработку «Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Полевой ул., Дубковским пер., Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, 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:

- Полевая улица
- Дубковский переулок
- Дубковское шоссе
- Зарубинский проезд

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. Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территории, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 №596;
9. 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»;
10. Правила землепользования и застройки, утвержденные Законом СПб №29-10 от 16.02.2009 г.;
11. СНИП 11-04-2003 «О порядке разработки, согласования, экспертизы, утверждения градостроительной документации»;
12. СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
13. Федеральный закон от 25.06.2002 №73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Федеральный закон от 14.03.1995 «Об особо охраняемых природных территориях»;
15. Федеральный Закон от 25.02.1995 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
16. 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-транспортник	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 № 100 определены следующие границы проектирования:

- на севере – Полевая улица,
- на западе – Зарубинский проезд,
- на востоке – Дубковский переулок,
- на юге – Дубковское шоссе.

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 2.31 га.

Базисный номер квартала 11128Д.

1.2 Характеристика застройки среды

Рассматриваемая территория ограничена:

- Полевая ул.
- Дубковский пер.
- Дубковское шоссе
- Зарубинский проезд

В соответствии с генеральным планом СПб, рассматриваемая территория, относится к **функциональной зоне:**

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

Территориальная зона:

«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;

2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

2.1. Современное функциональное использование территории

Территория в границах проекта планировки составляет 2.3 га, из нее территории в границах элемента планировочной структуры – 74,97 %, улично-дорожная сеть, включенная в границы проекта – 25,03%. На сегодняшний день большую часть территории занимает внутриквартальное озеленение – 33,61% жилая застройка – 7.2%. В целом территорию характеризует высокий низкий эффективности использования. Коэффициент застройки территории составляет 0,09 %, коэффициент плотности застройки – 6594,6. Приведенные показатели характерны для Курортного района.

Таблица 1

Современное функциональное использование территории

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		га	%%
1	2	3	4
	Территория проектирования - всего из нее	2.31	100.00
	Улично-дорожная сеть, в том числе:	0.58	25.03
	благоустройство УДС	0.36	15.68
	территории проезжей части	0.22	9.35
	Территории в границах квартала в том числе:	1.73	74.97
1	Территории жилой застройки	0.17	7.20
2	Территории объектов физической культуры и спорта	0.12	5.11
3	Территории объектов торговли	0.05	2.27
4	Территории объектов инженерной инфраструктуры	0.01	0.60
5	Внутриквартальные территории общего пользования в том числе:	1.38	59.79
5.1	внутриквартальное озеленение общего пользования	0,97	33.61
5.2	дороги, улицы, проезды	0.41	17.80

2.2. Имущественно-правовой статус современного землепользования

Имущественно-правовой статус современного землепользования приведен на основании данных УГГК КГА. Незначительная часть территории проектирования – 0,26 га (11,25%), 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
ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАН					
1	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 1 (севернее дома 36, лит. А)	78:38:11128Д:2	Для размещения объектов физической культуры и спорта	312
2	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 2 (южнее дома 36, лит. А)	78:38:11128Д:1	Для размещения объектов физической культуры и спорта	868
3	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 32а, лит. А	78:38:11128Д:3	Для размещения объектов коммунального хозяйства	50
4	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 1 (восточнее дома 32, лит. А по Дубковскому шоссе)	78:38:11128Д:4	Для размещения объектов торговли	996
ИТОГО:					2 226
КРАТКОРОЧНАЯ АРЕНДА					
5	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 77	78:11128Д:1001	Для размещения объектов торговли	48
6	–	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 78 (напротив дома 11)	78:11128Д:1003	Для размещения объектов торговли	300
ИТОГО:					348
ВСЕГО ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОШЕДШИХ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ:					2 574

Таблица 3

Структура современного землепользования

№ п/п	Вид права	Кол-во земельных участков, ед.	Площадь земельных участков	
			га	%
Территория проектирования, всего		-	2,31	100
Земельные участки в границах проекта планировки в том числе		6	0,26	11,25
1	Правовой статус земельного участка не зарегистрирован	4	0,22	9,52
2	Краткосрочная аренда	2	0,04	1,73

2.3. Характеристика существующего жилищного фонда и населения

Фонд квартала в границах проектирования составляет 11,43 тыс. кв. м общей площади. В настоящее время в структуре фонда преобладает жилой фонд.

Жилая застройка составляет 11,38 тыс. кв. м., что составляет 99,56% от всей застройки территории проектирования. Численность населения по данным Администрации составляет 293 человека.

Коэффициент плотности застройки на территории квартала № 11128Д составляет 6594,6 плотность жилого фонда – 5912,68 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	СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 36	9КЖ	526.62	3 791.66	3 412.50	227
2	СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 34, лит. А	9КЖ	531.28	3 825.22	3 442.69	254
3	СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 32, лит. А	9КЖ	523.16	3 766.75	3 390.08	204
Итого по кварталу:			1 581.06	11 383.63	10 245.27	293

2.4. Характеристика существующего нежилого фонда

Нежилая застройка на рассматриваемой территории представлена объектом коммунального хозяйства.

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, Дубковское шоссе, дом 32а, лит. А	-	Неизвестно	-	43.24

2.5 Социальная инфраструктура

В настоящий момент на территории рассматриваемого квартала расположено учреждение обслуживания населения – объект торговли.

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 РАННЕ ВЫРАБОТАННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ГРАДООБРАЗУЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

В соответствии с ранее выполненной градостроительной документацией, начиная с генерального плана 1985 года, территория рассматривалась как единая, с использованием под рекреационные цели.

• **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.

«У» – Зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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

• **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", рассматриваемая территория расположена в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ЗРЗ 2-1), расположенных за пределами исторически сложившихся районов СПб (Курортных район, г. Сестрорецк)

4.1. Режим ЗРЗ 2

Согласно Закону СПб от 24.12.2008 № 820-7 в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается следующий режим:

4.1.1 не допускаются:

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

б) строительство на территориях, попадающих в прибрежные защитные полосы Финского залива, а также озер, рек, ручьев, (объектов охраны и объектов водоподводящей гидрографической системы исторических парков);

в) снос(демонтаж) исторических зданий, строений, за исключением разборки аварийных, в случае ;

г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов;

4.1.2. допускается:

а) строительство и реконструкция жилых зданий, строений, сооружений, объектов улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территории в соответствии с настоящими режимами; строительство и реконструкция общественных зданий , строений и сооружений в соответствии с положительным заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) строительство и реконструкция за счет средств бюджетов РФ и СПб зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отступлением от параметров режимов, при условии соблюдения требований санитарных норм и правил, технических регламентов, строительных норм и правил;

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

4.1.2. Особые требования для территории Курортного района Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк, г. Зеленогорск) в ЗРЗ 2:

а) ограничения по габаритам зданий (для жилой застройки):

площадь застройки – не более 200 кв.м.;

высота – не более 10 м до конька крыши, для акцентов – не более 13 м;

б) ограничения по габаритам зданий (для общественной застройки):

рассредоточенная застройка по высоте – не более 15 м до конька крыши, для акцентов – не более 18 м;

площадь застройки – не более 700 кв.м;

в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;

г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте.

4.2.1 Исторически ценные градоформирующие объекты СПб

4.2.1.1. 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.

4.2.1.2. Элементы исторических ландшафтно-композиционной структуры

Панорамы с основных путей обзора:

Северного побережья с Финского залива

Охраняется обзор сложившихся панорам.

4.2.2 Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов

культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов СПб

4.2.3. Элементы исторической планировочной структуры:

Г. Сестрорецк (Сестрорецкий курорт)

А) магистральные дороги: Дубковское шоссе, ул. Воскова

Охраняется трассировка дорог. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основных подъездных дорог.

Б) улицы:

Дубковское пер., Ермоловский пр., Зоологическая ул., ул. Коммунаров, Лиственная ул., Малая Канонерская ул., Морская ул., Никитинская ул., Огородная ул., Черничная ул.

Охраняются: трассировка улиц.

В) железнодорожная ветка Сестрорецкого направления и железнодорожной станции;

Охраняются: трассировка железнодорожной ветки и местоположение железнодорожной станции

4.2.4. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры г. Сестрорецк:

А) водная система : Водосливный канал

Охраняются: акватория озера и гидрогеография рек и канала в пределах береговой линии.

Б) Визуальные направления основные:

На залив озера Сестрорецкий Разлив в створе ул. Воскова, на форт в Финском заливе в створе Дубковского шоссе

Охраняются визуальные направления. В пределах которых обеспечивается восприятие доминант, акцентов и ландшафта

Историческая застройка отсутствует. Квартал застроен в 1960-90 годы прошлого столетия.

4.3.6. Историческая справка.

Культурная история

Культурная история неразрывно связана с г. Сестрорецком, Курортным районом г. Санкт-Петербурга. Культурно-историческое наследие Курортного района Санкт-Петербурга в целом отражено на соответствующей странице. Вклад во включение Сестрорецкого Разлива в список наследия ЮНЕСКО внесли мемориальный комплекс Шалаш Ленина, Сарай Ленина и Сестрорецкий оружейный завод для которого водохранилище почти 200 лет было одним из производственных цехов.

По акватории озера традиционно курсирует речной трамвайчик доставляющий туристов от причала завода Воскова до остановок «Сарай» и «Шалаш»

Берега Разлива несут память о многих исторических персоналиях: Мосин, Сергей Иванович, Зошенко, Михаил Михайлович, Емельянов, Николай Александрович и многих других.

Территория озера имеет связь и с археологическими находками. Здесь обнаружены три стоянки первобытного человека: в п. Тарховка вблизи берега под зеркалом воды, на Зелёной горке, и на бывшей Копейкейной горе (срыта при строительстве дороги к «Шалашу»). Вблизи этой горы на покосе учителем Разливской школы археологом Пахрушевым был найден каменный топор (зубило) первобытного человека. Этот экспонат (артефакт) хранится в музее Сестрорецкого инструментального завода.

В первые дни ледостава акватория Сестрорецкого Разлива превращается в общественный каток площадью 12 км².

Сестроре́цк (фин. *Siestarjoki*, швед. *Systerbäck*) — город в России в составе Курортного района Санкт-Петербурга. Приморский климатический бальнеогрязевый курорт в 35 км к северо-западу от центра Санкт-Петербурга со своей минеральной водой и лечебными грязями на северном берегу Финского залива Балтийского моря.

Расположен на юге Карельского перешейка. По городу протекает несколько водотоков, связывающих озеро Сестрорецкий Разлив и залив (река Сестра, Гагаринский ручей, т. н. Ржавая канава). В состав города входят исторические районы Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Курорт и Дюны.

Железнодорожные станции Сестрорецк, Горская, Александровская, Тарховка, Разлив и Курорт на линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) — Белоостров. Население 40,3 тысячи человек (2003)

Территория города в каменном веке

Археологические памятники Курортного района Санкт-Петербурга

Примерно 3000—3500 лет назад в устье реки Сестры появился доисторический человек. Об этом свидетельствуют археологические находки в основаниях дюн около западного берега озера Сестрорецкий Разлив впервые найденные в 1905 году. Сейчас в этом районе найдено одиннадцать стоянок древнего человека времён неолита (новокаменного века). Инвентарь стоянок представлен орудиями, изготовленными из кварца — наконечники стрел, скребки для обработки шкур. Встречается множество черепков от древней посуды, украшенных ямочно-гребёнчатым орнаментом, характерным для неолитных племён, живших в III—II тысячелетии до нашей эры по всей лесной полосе Восточной Европы. Рядом с битой посудой находят остатки очагов (обожженные камни и золу). Учёные считают, что эти стоянки принадлежали бродячим общинам охотников. Они не знали земледелия и не имели домашних животных¹.

Русско-шведские войны

Побережье финского залива не раз становилось объектом военных конфликтов русских со шведами. Первым документом установившим границу в этом регионе стал Ореховский мир 1323 года, заключённый новгородским князем Юрием Даниловичем и норвежско-шведским королём Магнусом. По нему граница Новгородской земли со Шведским королевством была установлена по реке Сестре. Вопреки тексту документа этот мир не стал «вечным», и после в результате русско-шведской войны 1614—1617 годов был заключён Столбовский мир, по которому Россия полностью лишилась выхода к Балтийскому морю.

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке *Systerbäck* (Сюстербэк) в устье реки Сестры обнаруживается в шведских хрониках 1643 года.

В результате Северной войны Петру I удалось отвоевать эти земли, включая и устье реки Сестры. Здесь в мае 1703 года русские войска разгромили двенадцатитысячную армию шведского генерала Крониорга.

Возникновение города

Чтобы закрепится на этих землях, в 1706 году недалеко от устья реки Сестры была сооружена гавань. В 1710 году в эти места была отправлена экспедиция с целью изыскать железные руды и составить карту местности.

Новая история начинается с посещения Петром I 20 сентября 1714 года реки Сестры. Император приказал возвести на берегу Финского залива летний дворец, а рядом разбить сад. Дворец был построен в 1719—1724 годах из кирпича местного производства (впоследствии, в 1781 году он бы разобран).¹ Около этого дворца посадили примерно 2000 молодых дубков. Через несколько лет решили построить плотину на реке Сестре. Плотина стала использоваться по другому назначению, так как долгая Северная война вызвала потребность в усилении производства оружия. В июне 1721 года началось сооружение оружейного завода под руководством командира Олонецких заводов полковника Вильгельма Геннина. В 1723 году он был отправлен на сибирские заводы, а работу на Сестрорецком оружейном заводе завершал полковник Матвей Вырубов. После постройки плотины на реке Сестре образовалось обширное водохранилище — Сестрорецкий разлив. 27 января 1724 года завод был открыт. Завод обеспечивал армию пистолетами, мушкетами и пушками, а также выпускал гражданские вещи (петли, ручки для дверей, медные пуговицы, необходимые для мундира), решетки для реки Фонтанки, Екатерининского канала. При заводе также действовали 15 пороховых мастерских (в 1740 году их оборудование было передано Охтинским пороховым заводам). Сестрорецкие мастера сделали известную «Папинову машину» на основе чертежей М. В. Ломоносова, а также серебряную раку, предназначенную для мощей Александра Невского.

В 1721 году, одновременное постройкой Оружейного завода, на его территории была возведена деревянная Петропавловская церковь, поле пожара 1730 года она была отстроена на другом месте^[1].

В 1735 году на Дибуне-болоте, около мызы «Осиновая роща» был построен Чёрнореченский чугунолитейный завод, выплавлявший металл из местной руды. Первую плавку он дал осенью того же года и продолжал снабжать сырьём Сестрорецкий оружейный завод на протяжении более чем пятидесяти лет.

Во время русско-шведской войны 1741—1743 годов в Сестрорецке сооружены укрепления. Земляные укрепления были подновлены во время Крымской войны 1853—1856 годов, в июне 1855 года город выдержал бомбардировку со стороны англо-французского флота.

В 1847 году от Дубковской пристани на побережье Финского залива до Оружейного завода была проложена линия конножелезной дороги. С июня 1849 по сентябрь 1852 года Иван Овсов и Дмитрий Зубов по соглашению с департаментом военных поселений выстроили шоссе от Дубковской пристани до парадного подъезда завода длиной 1410 погонных сажений (около 3 км). 21 сентября 1853 года в результате сильного урагана волнами Финского залива дорога была разрушена.^[31]

С 1811 года Сестрорецкий завод входил в состав Великого княжества Финляндского. Именным указом императора Александра II от 1(14) февраля 1864 года завод с прилегающей территорией выделен из состава Выборгской губернии и присоединён к Петербургской губернии. Было обещано, что взамен Финляндии будет передана "или прибрежная полоса у Ледовитого моря к западу от р. Якобс-Эльф, <...> или же, по надлежащей развёрстке и оценке, свободные угодья С.-Петербургской губернии, расположенные вдоль границы".

15 июля 1868 года возник крупный пожар, который уничтожил около 800 домов и кладбище. В селении уцелело не более 50 домов.

12 (24) июля 1871 года в центре города (ныне — площадь Свободы) была заложена новая каменная Петропавловская церковь, строенная по проекту архитектора Г. И. Карпова. Её торжественное освящение совершил 9 (21) июня 1874 года митрополит Новгородский, Санкт-Петербургский и Финляндский Исидор (Никольский).

2 ноября 1871 года открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров—Сестрорецк длиной в 6 вёрст. Но из-за убыточности, с 1 января 1886 года движение по ней было полностью прекращено. В конце 1880-х годов рассматривался вопрос о строительстве конно-железной дороги из Старой Деревни вдоль уже существующей грунтовой, но конце концов было принято решение строить дорогу на паровой тяге. 23 июля 1893 года был открыт первый участок новой Приморской железной дороги от Новой Деревни до Озерков, 12 июля 1894 дорога была продлена до Лахты, 31 октября того же года — до Раздельной (ныне — станция Лисий Нос), а 26 ноября — и до Сестрорецка.

После постройки Приморской железной дороги Сестрорецк стал крупнейшим центром отдыха на всём побережье Финского залива. В 1898 году акционерное общество Приморской железной дороги основало в лесопарке на берегу залива один из первых на северо-западе России санаториев «Сестрорецкий Курорт». В 1903 году курорт получил высшую награду на международной выставке в Спа в Бельгии

Электрификация Сестрорецка началась 2 октября 1896 года, когда была пущена электростанция фирмы «П. Феттер и Е. Генкель», дававшая электричество для освещения заводских помещений (проработала до середины 1897 года). Вторая электростанция была выстроена 1899 году, вырабатываемая ей энергия также шла на освещение мастерских завода, но с 1901 года, когда были добавлены новые динамо-машины, электричество уже шло не только на завод, но и на другие объекты. К 1903 году в Сестрорецке уже было установлено 1954 лампы накаливания (в том числе 298 — в частных квартирах) и 131 фонарь, работавший по принципу вольтовой дуги; электрическое освещение применялось на заводе, Цемянной улице, Дубковском шоссе, во дворах заводских домов, лазарете, казармах воинской артиллерийской команды и некоторых частных квартирах. В 1908 году на болоте у завода была построена частная электростанция купца Олафа, а в апреле 1913 года в Сестрорецк электроэнергия стала поступать по линии от подстанции в Старой Деревни, принадлежащей Русскому обществу электрического освещения.

С 1894 по 1902 год мастер-оружейник Сергей Иванович Мосин, автор знаменитой трёхлинейной винтовки образца 1891 года, являлся руководителем Сестрорецкого завода. В годы Первой мировой войны завод функционировал на полную мощь.

В июле-августе 1917 года на озере Сестрорецкий Разлив В. И. Ленин и Г. Е. Зиновьев скрывались в шалаше от преследований Временного правительства

Советский период

В 1918—1940 годах в 2 км к северу от города проходила государственная граница с Финляндией. Начиная с 1922 года, Сестрорецкий завод превратился в инструментальный завод.

В 1923 году по приказу наркомздрава Н. А. Семашко «Сестрорецкий курорт» по профилю оздоровления был определен как кардиологический. В 1924 году здесь частично восстановили отделение физиотерапии и расширили лабораторию, в лечении широко применялась лечебная физическая культура, работали стоматологический и рентгеновский кабинеты, перевязочная, аптека, поликлиника. Только за три месяца 1924 года санаторий принял 1435 пациентов. В 1937 году санаторий передали в военное ведомство.

Постановлением Президиума ВЦИК от 16 июня 1925 года посёлки Дюны, Ермоловская, Курорт, Разлив, Тарховка и Александровская были присоединены к Сестрорецку, а сам он получил статус города.

15 июля 1928 года по проекту архитектора А. И. Гегелло открыт гранитный памятник «Шалаш».

В 1931 году был закрыт Петропавловский собор и в 1932—1933 годах разобран. На его месте построили здание школы.

В годы Великой Отечественной войны рядом с Сестрорецком была расположена линия фронта. В сентябре 1941 года советские войска остановили на подступах к Сестрорецку наступление финских войск. Граница сопротивления проходила по Ржавой канаве на 39-м километре Приморского шоссе, здесь был остановлен танковый прорыв финской армии и здесь проходил рубеж сестрорецкой обороны. С этого рубежа в июне 1944 года советские войска перешли в контрнаступление.

Во время Великой Отечественной войны деревянный Курзал «Сестрорецкого Курорта» был полностью разрушен. В 1954 году после капитального ремонта открыл свои двери лечебный комплекс санатория. В 1960—1980-е годы в Сестрорецке ведётся массовое жилищное строительство, преимущественно многоэтажными домами.

В 1969 году построили новую грязелечебницу «Сестрорецкого Курорта». В 1978 году был построен 10-этажный корпус более чем на 500 мест. Также в здании разместились танцевальный зал, конференц-зал, библиотека.

В 1970-80-е годы город стал одним из центров нелегальной приграничной торговли с финнами.

Современный период

В 2000 году в Сестрорецке установлен памятник Петру I работы скульптора В. А. Петрова и архитектора В. С. Васильева. В 2001 году открыт памятник русскому конструктору и организатору производства стрелкового оружия С. И. Мосину (скульптор Б. А. Петров, архитектор А. Г. Бакусов).

В 2001 году в санатории «Сестрорецкий курорт» после капитального ремонта открылся единственный в Санкт-Петербурге плавательный бассейн с минеральной водой. В 2008 году на всероссийском форуме «Здравница-2008» санаторий стал победителем в номинации «Лучшая бальнеолечебница».

14 июня 2004 года на новом месте была совершена торжественная закладка Церкви Святых равноапостольных Петра и Павла. Новый храм возведён в память о российских моряках-подводниках. Торжественное освящение совершил 11 октября 2009 года патриарх Московский и Всея Руси Кирилл в присутствии министра обороны Российской Федерации и главнокомандующего военно-морским флотом¹.

В декабре 2004 года на гранты Швеции и Финляндии завершена реконструкция канализационных очистных сооружений в Сестрорецке. В ходе очистки сточных вод удаляются безреагентным способом азот и фосфор, что существенно снизит нагрузку на экосистему Балтики. Еще одним новшеством стало обеззараживание канализационных стоков ультрафиолетом перед сбросом их в водоем.

Название города

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке *Сюстербэк* (швед. *Systerbäck*) в устье реки Сестры обнаруживается в шведских хрониках 1643 года. В основу названия города положен гидроним *Сестра* (от фин. *Siestarjoki* — «черносмородиновая река»)¹. Финская (*Siestarjoki*) и шведская (*Systerbäck*) формы названия города и сейчас совпадают с названием реки.

Герб города

Герб Сестрорецка и Положение о нем утверждены Постановлением муниципального совета города Сестрорецка от 23 февраля 2000 года № 148. Официальное описание герба муниципального образования «город Сестрорецк»:

«В серебряном поле золотая дубовая ветвь с зелеными листьями и золотыми желудями в зеленых чашечках в косвенный пояс, золотая оконечность окаймлена лазурью (синим, голубым) в виде бурных волн, бегущих от середины в стороны».

Две волны на гербе символизируют Финский залив и озеро Сестрорецкий Разлив, между которыми расположен Сестрорецк. Дубовые листья напоминают, что городской парк «Дубки» — ровесник города - и символизируют основание Сестрорецка Петром I в 1714 году

Зарубинский проезд - небольшая улица, название происходит скорее всего от имени домовладельца.

Дубковское шоссе - протяженность 1 км +1,2 км по парку

Ширина – 10м

ДОТ на Дубковском



Начало Дубковского шоссе

ДОТ на Дубковском

Начинается от железнодорожного переезда, где заканчивается улица Воскова. Жители Сестрорецка окончанием Дубковского шоссе считают ПкиО «Сестрорецкие Дубки». Однако на карте шоссе продолжается по главной аллее парка до мыса Дубковский. Длина улицы с нумерацией домов около 1км, по аллее парка ещё 1,2 км.

История

Это одна из первых улиц старинного города, по которой с 1714 года осуществлялась грузо-пассажирская связь пристани в Дубках со строящимися гидротехническими сооружениями на реке Сестре и цехами будущего оружейного завода. И в дальнейшем эта транспортная артерия поддерживалась в работоспособном состоянии, обеспечивая склады завода, расположенные в парке.

В 1847 году была проведена конно-железная дорога от Дубковской пристани (на побережье Финского залива) до завода.



Конка

В период с июня 1849 по сентябрь 1852 года бывший крепостной Иван Овсов и крестьянин Чухломского уезда Костромской губернии Дмитрий Зубов по соглашению с департаментом военных поселений выстроили шоссе к Дубковской пристани (ныне улца Воскова и Дубковское шоссе). Первая ровная грунтовая магистраль протянулась от парадного подъезда завода через заповедную дубовую рощу к набережной Финского залива, протяжённостью 1410 погонных сажень (около 3 километров).

Однако большие затраты на сооружение дороги не оправдались. Ровно через год 21 сентября 1853 года, в районе Сестрорецка пронёсся сильный ураган. Высокие волны залива выбрасывались на берег и размывали дорогу, под напором ветра трещали вековые дубы. На второй день, когда ветер утих, в парке обнаружили несколько десятков сломанных дубов. Шоссе было разрушено... Крупное наводнение повторилось со 2 на 3 октября 1873 года, когда вновь было разрушено Дубковское шоссе. В дубках пострадали деревья и было разрушено два деревянных моста. Пострадал и посёлок.

Дубковское шоссе в Сестрорецке СПб до 1917 года

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Полевой улицей, Дубковским переулком, Дубковским шоссе, Зарубинским проездом в Курортном районе



В начале 80х годов прошлого века эти дома стали разбирать, освобождая площади для нового многоэтажного жилого строительства. К 2009 году Дубковское шоссе в основном застроено новыми каменными домами разной высотности. Это одна из самых благоустроенных улиц города Сестрорецка. Автомобильное движение второстепенное, только до парка Дубки, далее по Пляжевой улице можно огибая парк выехать на новую бесплатную автостоянку вмещающую несколько сот машин на морском пляже. Из Санкт-Петербурга на Дубковское шоссе можно выехать по улице Токарева, по улице Воскова можно проехать на улицу Володарского главную в Сестрорецке. В продолжение улицы Токарева по улице Коммунаров можно попасть в Сестрорецкий Курорт

Современная архитектура

В Сестрорецке все дома своеобразны и даже имеют собственные имена. Один из них «Дом с глазами» расположен на Дубковском шоссе.

"Бионический" дом, созданный архитектором Борисом Левинзоном. Каминная комната и ванная — два замкнутых круга, в спальне, окна — как соты, а кухня, обеденная зона и гостиная устроены как единое пространство. После этого проекта за Борисом Левинзоном прочно закрепилась репутация «русского Гауди». Закончен строительством примерно в 2000 году. Стиль — бионика. В доме нет ни одной прямой линии. В доме до сих пор никто не живёт. Владелец выставил дом на продажу. Автор проекта за этот дом получил диплом фестиваля «Зодчество 1999».

Недалеко от бионического дома находится памятник Боброву, Всеволоду Михайловичу — выдающемуся футболисту и хоккеисту. Скульптор Дема, А. Г. Открыт 7 декабря 2002 года. Сестрорецк, Дубковское шоссе. Дубковское шоссе в Сестрорецке СПб в 2009 году



«Кукурузы»



Бобров в г. Сестрорецке



Стихи Евтушенко



Сквер у школы №656



Глазастый дом



Дубковский переулок



Последняя стройка



Сестрорецкий СКК

5. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

5.1. Планировочные ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия

На территории рассматриваемого квартала 11128Д нет объектов культурного наследия

5.2. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия 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: Дубковский переулок (Черничная ул.), Дубковское шоссе.

5.2.1.2. Историческое межевание

Сведения об историческом межевании отсутствуют.

5.3. Общий режим градостроительной деятельности в границах зон регулирования застройки

1. Допускается: строительство новых, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с режимом, установленным для каждой зоны (за исключением общественных зданий, на проектирование которых необходимо разрешение КГИОП).

2. Не допускается: строительство, размещение промышленных и складских предприятий, создающих грузовые потоки, пожароопасных и токсичных.

3. Обязательно к рассмотрению КГИОП подлежат:

- градостроительная документация (генеральные планы, ПДП, планы зонирования территории, градостроительные регламенты);
- проекты общественных зданий.

5.4. Режим ЗРЗ 2

5.4.1 Согласно Закону СПб от 24.12.2008 № 820-7 в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается следующий режим:

5.4.2. **не допускаются:**

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

б) строительство на территориях, попадающих в прибрежные защитные полосы Финского залива, а также озер, рек, ручьев, (объектов охраны и объектов водоподводящей гидрографической системы исторических парков);

в) снос(демонтаж) исторических зданий, строений, за исключением разборки аварийных, в случае ;

г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов;

5.4.3. допускается:

а) строительство и реконструкция жилых зданий, строений, сооружений, объектов улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территории в соответствии с настоящими режимами; строительство и реконструкция общественных зданий, строений и сооружений в соответствии с положительным заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) строительство и реконструкция за счет средств бюджетов РФ и СПб зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отступлением от параметров режимов, при условии соблюдения требований санитарных норм и правил, технических регламентов, строительных норм и правил;

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

5.4.4. Особые требования для территории Курортного района Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк, г. Зеленогорск) в ЗРЗ 2:

а) ограничения по габаритам зданий (для жилой застройки):

площадь застройки – не более 200 кв.м.;

высота – не более 10 м до конька крыши, для акцентов – не более 13 м;

б) ограничения по габаритам зданий (для общественной застройки):

рассредоточенная застройка по высоте – не более 15 м до конька крыши, для акцентов – не более 18 м;

площадь застройки – не более 700 кв.м;

в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;

г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте.

5.4.1 Исторически ценные градоформирующие объекты СПб

5.4.1.1 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.

5.4.1.2. Элементы исторических ландшафтно-композиционной структуры

Панорамы с основных путей обзора:

Северного побережья с Финского залива

Охраняется обзор сложившихся панорам.

5.4.2.2 Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов

культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов СПб

5.4.2.3. Элементы исторической планировочной структуры:

Г. Сестрорецк (Сестрорецкий курорт)

А) магистральные дороги: Дубковское шоссе, ул. Воскова

Охраняется трассировка дорог. Рекомендуются воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основных подъездных дорог.

Б) улицы:

Дубковское пер., Ермоловский пр., Зоологическая ул., ул. Коммунаров, Лиственная ул., Малая Канонерская ул., Морская ул., Никитинская ул., Огородная ул., Черничная ул.

Охраняются: трассировка улиц.

В) железнодорожная ветка Сестрорецкого направления и железнодорожной станции;
Охраняются: трассировка железнодорожной ветки и местоположение железнодорожной станции

5.4.2.4. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры г. Сестрорецк:

А) водная система : Водосливный канал

Охраняются: акватория озера и гидрогеография рек и канала в пределах береговой линии.

Б) Визуальные направления основные:

На залив озера Сестрорецкий Разлив в створе ул. Воскова, на форт в Финском заливе в створе Дубковского шоссе

Охраняются визуальные направления. В пределах которых обеспечивается восприятие доминант, акцентов и ландшафта

5.5. Высотный режим развития территории

Особые требования для территории Курортного района Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк, г. Зеленогорск) в ЗРЗ 2:

а) ограничения по габаритам зданий (для жилой застройки):

площадь застройки – не более 200 кв.м.;

высота – не более 10 м до конька крыши, для акцентов – не более 13 м;

б) ограничения по габаритам зданий (для общественной застройки):

рассредоточенная застройка по высоте – не более 15 м до конька крыши, для акцентов – не более 18 м;

площадь застройки – не более 700 кв.м;

в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;

г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте.

5.7. 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:

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 (приложение 2 и 3 к Закону);

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

5.7.1 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 8

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

5.7.2 Особо охраняемые природные территории

В соответствии с письмом КПООС от 24.05.2010 № 01-4515/10-0-1 указанная территория не входит в границы существующих особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (Приложение 15 к Закону) участок проектирования находится в границах планируемой к организации особо охраняемой природной территории (ООПТ) «Лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга»). В настоящее время статус, географическое положение, границы и режим особой охраны данной территории не утверждены.

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 пульпы, 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 отходов;
- 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.

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

При разработке проекта планировки территории, ограниченной Полевой ул., Дубковским пер., Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, 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.

В проекте планировки рассматривается строительство торгового павильона, по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 30а.

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 в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ2-1), 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:

- жилая застройка;
- 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

Особые требования для территории Курортного района Санкт-Петербурга (г. Сестрорецк, г. Зеленогорск) в ЗРЗ 2:

- а) ограничения по габаритам зданий (для жилой застройки):
 - площадь застройки – не более 200 кв.м.;
 - высота – не более 10 м до конька крыши, для акцентов – не более 13 м;
- б) ограничения по габаритам зданий (для общественной застройки):
 - рассредоточенная застройка по высоте – не более 15 м до конька крыши, для акцентов – не более 18 м;
 - площадь застройки – не более 700 кв.м;
- в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;
- г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте.

6.5. Планируемое функциональное использование территории

Площадь территории квартала становится 1.87 га и составляет 81 % от площади проекта планировки. В результате проводимых в рамках проекта преобразований основным функциональным элементом территории остается жилая застройка -26.89 %.

Проектом предлагается зонировать территорию по её функциональному использованию. Предусматриваются следующие виды использования территории:

- жилая застройка;
- объекты торговли;
- объекты физической культуры и спорта;
- объекты коммунального хозяйства.

Планируемое функциональное использование территории

Таблица 9

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		га	%%
1	2	3	4
	Территория проектирования - всего из нее	2,31	100,00
	Улично-дорожная сеть	0,45	19,48
	Территории в границах квартала в том числе:	1,86	80,52
1	Территории жилой застройки	0,44	19,05
2	Территории объектов физической культуры и спорта	0,12	5,19
3	Территории объектов торговли	0,10	4,33
4	Территории объектов инженерной инфраструктуры	0,01	0,43
5	Внутриквартальные территории общего пользования в том числе:	1,19	51,52
5.1	внутриквартальное озеленение общего пользования	0,50	21,65
5.2	дороги, улицы, проезды	0,69	29,87

6.6. Размещение потенциальных объектов капитального строительства

Рассматриваемая территория является уже застроенным элементом планировочной структуры. Территория имеет ряд особенностей планировочной структуры :невысокая плотность застройки, отсутствие резервных участков, исторически высокая степень озеленения территории.

В разрабатываемом проекте планировке обосновывается уже существующее здание торгового павильона по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 30а.

Планировочное решение квартала разработано с учетом сложившихся планировочных ограничений, особенностей размещения квартала, ограниченного Полевой ул., Дубковским пер., Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, в Курортном районе. Квартал расположен вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР32-1), 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. Проектом предполагается полное сохранение сложившейся исторической планировочной структуры квартала. Такое решение было одобрено и Администрацией Курортного района

Объект размещается по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 30а.. Также на территории размещения павильона имеется существующий земельный отвод,

прошедший государственный кадастровый учет и приемку в КЗРиЗ, с видом разрешенного использования для объектов торговли. Корректировка землеотвода, с полным сохранением площади, проведена для организации красных линий Дубковского шоссе и согласована с землепользователями.

Предполагается благоустройство и озеленение прилегающей территории.

Особое внимание уделяется формированию уличного фронта застройки Дубковского шоссе и Дубковского переулочка при сохранении сложившегося высотного соотношения.

Рассматриваемый участок занимает в квартале угловое положение и формирует застройку, как по Дубковскому шоссе, так и по Дубковскому переулочку.

Проектное использование здания подразумевает размещение торговых и вспомогательных нежилых помещений

На прилегающей к комплексу территории в соответствии с нормативами размещается площадка кратковременной стоянки автомашин, хозяйственная площадка, площадка для отдыха.

Ориентировочные технико-экономические показатели объекта капитального строительства(существующий объект)

№ п/п	Адрес	Функция	Этажность	Высота здания, м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв. м	Строительный объем, куб. м	Преобращение
I очередь строительства								
1	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 30а	Объект розничной торговли	1+антресоль	10	300	384,1	3841	НС

Характеристика основных параметров застройки кварталов

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
11128Д	33	0,14	8784.42	33,61%	1,9	11,8
					1,9	11,8

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

7.1. Современное состояние

Рассматриваемый квартал 11128Д 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 одним объектом - торговым павильоном. Указанное учреждение предназначено 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:

- Восточная граница Парка «Дубки»;
- Огородная улица;
- Лиственная улица;
- улица Коммунаров;
- Дубковское шоссе;
- полоса отвода железной дороги;
- набережная Водосливного канала.

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 м² общ. пл./чел.

В представленный расчет, в соответствии с разработанной проектной документацией, включены следующие предложения по размещению объектов нового жилищного строительства на территории расчетного района:

Таблица 9

Фонд нового строительства на территории расчетного района

№ п/п	№ квартала	Адрес объекта	Общая площадь квартир, м ²
1	11129В	СПб, г. Сестрорецк, ул. Огородная, участок 17	502,95
2	1129А	СПб, г. Сестрорецк, пер. Зарубинский, д. 4А	361,94
3	11129	СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, д. 40, лит. А	25 690
4	11128В	СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок №1	3 245,25
5	11131	СПб, г. Сестрорецк, пересечение ул. Токарева и Дубковского шоссе, кадастровый номер 78:38:11131:6	42 713,05
6	11113	СПб, г. Сестрорецк, квартал 13	29 800
Всего:			102 313,19

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 не в полной мере соответствует нормативным требованиям.

Данные об объектах обслуживания приведены в таблице 11.

Данные об объектах образования приведены в таблице 10:

Характеристика существующих дошкольных образовательных учреждений и школ

Таблица 10

№ п/п	Наименование	Адрес	Количество мест	
			нормативное	фактическое
1	Детские дошкольные учреждения			
1.2	ДДУ № 13	Ул. Токарева, 11	90	95
1.3	ДДУ № 22	Ул. Токарева, 13	99	105
Итого:			189	200
2	Школы			
2.1	Школа № 556	Ул. Токарева, 20	744	560
Итого:			744	560

На сегодняшний день на территории расчётного района наблюдается дефицит в местах объектов дошкольного образования в количестве 11 мест.

На территории квартала, ограниченного ул. Воскова, ул. Мосина, наб. Строителей, полосой отвода железной дороги, предполагается размещение ДДУ на 110 мест.

Согласно письму №01-25-4309/10 от 24.08.10 Администрация Курортного района, согласовывает расчет социально-бытового обслуживания, не предписывая ликвидации дефицита мест по ДДУ и не возражает в положительном заключении проекта в Комитете по градостроительству и архитектуре.

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
<i>Перспективное население: 5.71 тыс. чел.</i>								
1	Детские дошкольные учреждения	место	35	200	189	300	11	-
2	Общеобразовательные школы	место	115	657	744	500	-	Существующая школа: ул. Токарева, 20
3	Помещения для досуга и любительской деятельности	м.кв.общей площади	50	285.5	1210	Не нормируется	-	Дубковское ш., у ж/д вокзала
4	Магазины продовольственных товаров	м.кв. торговой площади	70	399.7	4688	500	-	Существующие магазины по адресам: ул. Токарева, 15 (3495 кв.м), ул. Токарева, 16 (705 кв.м), ул. Токарева, 18 (267 кв.м), Дубковское ш., напротив д. 11) (300 кв.м)
5	Магазины непродовольственных товаров	м.кв. торговой площади	30	171.3	1188	700 1500	-	Существующие магазины по адресам: ул. Токарева, 15 (346 кв.м), ул. Токарева, 13а (694 кв.м), ул. Токарева, 16 (10 кв.м), ул. Токарева, 18 (138 кв.м).

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Полевой улицей, Дубковским переулком,
Дубковским шоссе, Зарубинским проездом в Курортном районе

6	Предприятия бытового обслуживания	раб. Место	7	36	42	500	-	Существующие объекты бытового обслуживания по адресам: Дубковское шоссе, д. 7 - 20 рабочих мест, ул. Токарева, 15 - 22 рабочих места.
7	Предприятия общественного питания	пос. место	8	40	40	Не нормируется	-	Существующие объекты общественного питания по адресам: ул. Токарева, 15 (16 мест), ул. Токарева, 13а (24 места)
8	Аптеки	м.кв.общей площади	32	182.72	186	1000	-	Существующие аптеки в зданиях поликлиник: ул. Володарского, 26 - 57 кв.м., ул. Борисова, 9 - 65 кв.м., а также по адресу: ул. Володарского, 2 - 64 кв.м
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м.кв. площади зала	30	171.3	-	500-1000	171.3	по данным Администрации Курортного района физкультурно-оздоровительных учреждений, объектов здравоохранения, объектов культуры, промышленных предприятий в границах расчетного района нет.
10	Отделения милиции, ОПОП	м.кв.общей площади	16	91.36	214	Пешеходно-транспортная доступность в 45 мин	-	Существующие участковые пункты милиции: ул. Токарева, 10 (22.6 кв.м), ул. Токарева, 15 (30.6 кв.м), Дубковское ш., 5 (34.2 кв.м), ул. Володарского, 4 (126.6 кв.м).
11	Филиалы	операц.	1	2	12		-	Существующий

	сбербанка	место	опер. место на 2-3 тыс.ч ел.					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 и для взрослых	пос. в смену	12	69	-	1000	69	по данным Администрации Курортного района физкультурно-оздоровительных учреждений, объектов здравоохранения, объектов культуры, промышленных предприятий в границах расчетного района нет.

Учитывая, что настоящим проектом предусматривается размещение объекта розничной торговли, нагрузки на ДООУ и школы размещаемый объект не оказывает. Тем не менее, задачей проекта планировки является обозначение проблем квартала, связанных с изменением уровня жизни населения и изменяющихся градостроительных требований.

На территории не представляется возможным размещение объекта дошкольного образования, согласно требованиям п. 2.2 СанПиН 2.4.2.1178-02 и СНиП 2.07.01-89*.

На территории квартала, ограниченного ул. Воскова, ул. Мосина, наб. Строителей, полосой отвода железной дороги, предполагается размещение ДДУ на 110 мест.

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 СПб от 23.06.2010 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;

Нормативы качества зеленых насаждений, нормативы и показатели обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений общего пользования

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.

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 ежедневного пользования.

В настоящее время зелеными насаждениями занято порядка 0.78 га, что составляет около 34% территории проектирования.

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.

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). Разработанный 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.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории многофункциональной зоны с кодовым обозначением ТЗЖ1 устанавливается в соответствии с ст. 9 Правил. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

Таблица 10

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	0,24
2	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 площадь зеленых насаждений составляет – 0,78 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 диаметально-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 – в районе Горской к Югу (на расстоянии 6 км), с Зеленогорским шоссе и трассой М10,Е18 - «Скандинавия» к северу (на расстоянии 7,2 км) обеспечивает связь с сетью федеральных автодорог.

Территория проектирования характеризуется близостью к Приморскому шоссе (по Дубковскому шоссе, ул. Токарева – 1 км).

Дубковское шоссе непосредственно связано с ул. Токарева, отнесенной Генеральным планом Санкт-Петербурга магистралям регулируемого движения I класса.

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 инвалидов 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 11.

Таблица 11

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, м
1	2	3	4	5	6	7	8	
1. Улицы местного значения (улица в жилой застройке)								
1	Дубковское шоссе	Обеспечивает связи в пределах междомагистральных территорий и с магистральными улицами	Улица местного значения	28,00	8,70	3,20-4,40	2	107,59
2. Основные проезды								
2	Полевая улица	Транспортные подъезды и пешеходные подходы к единичным объектам, группе объектов и отдельным участкам застройки. Пропуск всех видов транспорта, разрешенных на территории городского центра (30 км/ч).	Основной проезд	12,00	5,80	1,45-1,65	2	78,30
3	Дубковский переулок			16,00	6,30	2,80-2,90	2	152,33
4	Зарубинский проезд			12,00	7,00	1,00-2,50	2	228,68
Итого:								566,90

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 15.

Таблица 12

№ п/п	Объект	Минимальное количество машиномест	Емкость объекта	По проекту	
				Машиномест норматив	Машиномест проект
1.	Многоквартирные жилые дома – существующий жилой фонд - рассчитан в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* –		10245,27	120	82*
2	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве	5 30	1 3	4

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 новыми торговыми объектами, офисами и другими коммерческими объектами. Территория ввиду особенностей планировочной структуры (высокая плотность застройки, отсутствие резервных участков, исторически высокая степень озеленения территории) 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.

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):

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Полевой улицей, Дубковским переулком, Дубковским шоссе, Зарубинским проездом, в Курортном районе

Адрес	Количество человек, или название организации	Общая площадь квартир, кв. м	Потребное количество м/м	Проектное размещение
Жилищный фонд (существующий)				
СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 36	121	3 412,50	39	30*
СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 34, лит. А	100	3 442,69	41	27*
СПб, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, дом 32, лит. А	110	3 390,08	36	25*
Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в т.ч. рассчитанные на прием посетителей.				
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, 30а	Объект розничной торговли	384,1	4	4
ИТОГО:			120	86*

* 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 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 уже имеют места в различных гаражных кооперативах, в частности, в крупнейшем гаражном кооперативе - Потребительский спортивно-технический лодочный кооператив «Сестрорецк» 78:38:11134:3* г.Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Инструментальщиков, дом 10, литер А

Согласно, проектному развитию, в квартале 11128Д размещается 86 машино мест для временного хранения автомобилей. Согласно представленному расчету в таблице 12, нормативная потребность составляет 120 маш.мест, тем самым существует дефицит парковочных мест в квартале. 72 % машин жителей квартала 11128Д размещаются непосредственно внутри квартала, 28 % предполагается разместить на близлежащих территориях и кварталах, а именно 20 маш.мест могут быть компенсированы за счет стоянки по адресу: г.Сестрорецк, ул.Токарева, д.18 и 8 маш.мест на стоянке по адресу: г.Сестрорецк, северо-восточнее дома 17 по Дубковскому шоссе. Тем самым, согласно ПЗЗ более 50 % требуемых маш.мест размещены внутри квартала 11128Д, а оставшаяся часть рядом на близлежащих территориях пригодных для этого.

Существующий Объект, размещение которого обосновывается проектом планировки и проектом межевания, полностью обеспечивает себя парковочными местами.

Согласно письму №01-25-4309/10 от 24.08.10 Администрация Курортного района, принципиально согласовывает размещение временных парковок автотранспорта и не сообщает о каком-либо дефиците.

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 13

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория проектирования - всего	га	2,31	2,31
1.1	Улично-дорожная сеть	га	0,58	0,45
1.3	Территории в границах квартала	га	1,73	1,86
	в том числе территории:			
	- жилой застройки	га	0,17	0,44
	- объектов физической культуры и спорта	"-	0,12	0,12
	- объектов торговли	"-	0,05	0,10
	- объектов коммунального хозяйства	"-	0,01	0,01
	- объекты производственного назначения	"-	-	-
	- общего пользования из них	"-	1,38	1,19
	внутриквартальное озеленение	"-	0,97	0,50
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	0,41	0,69
1.5	Коэффициент застройки	%	0,09	0,14
1.6	Коэффициент плотности застройки	кв.м. общей площади/ га	6 594,60	8 784,42
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	0,29	0,29
2.2	Плотность населения	чел /га	169	169
3	Жилищный фонд			

3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м общей площади квартир	11,38	11,38
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9	9
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	пос.в смену	-	обеспечивается объектами, расположенными в границах расчетного района
4.1	Поликлиники взрослые	пос.в смену	-	-
4.2	Поликлиники детские	м ² общ. пл.	-	-
4.3	Аптеки	м ² торг. пл.	-	-
4.4	Предприятия розничной торговли	м ² торг. пл.	5876	265
4.5	Предприятия общественного питания	пос..мест	40	40
4.6	Предприятия бытового обслуживания	раб. Мест	42	42
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	566,90	566,9
	в том числе:			
	- улицы и проезды местного значения	-"-	566,90	566,90
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		70	86
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	- временного хранения	-"-	70	86

ПРИЛОЖЕНИЯ