

ООО «Проектное Бюро Каскад»

Заказчик: Коневиченко И.Л.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ДУБКОВСКИМ ШОССЕ, УЛ. КОММУНАРОВ,
М. КАНОНЕРСКОЙ УЛ., МОРСКОЙ УЛ.,
ПОЛОСОЙ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ,
В КУОРТНОМ РАЙОНЕ**

**I этап
Проект чертежа планировки территории**

Пояснительная записка, графические материалы, приложения

ООО «Проектное Бюро Каскад»

Заказчик: Коневиченко И.Л.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ДУБКОВСКИМ ШОССЕ, УЛ. КОММУНАРОВ,
М. КАНОНЕРСКОЙ УЛ., МОРСКОЙ УЛ.,
ПОЛОСОЙ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ,
В КУОРТНОМ РАЙОНЕ**

**I этап
Проект чертежа планировки территории**

Пояснительная записка, графические материалы, приложения

Заместитель директора

Ковальчук Д.С.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1. Анализ современного использования территории	7
1.1. Существующая планировочная структура	7
1.2. Современное состояние и функциональное использование территории	7
1.3. Современное функциональное использование территории	9
1.4. Характеристика современного землепользования	10
2. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной документацией по планировке территории	20
2.1. Генеральный план города Ленинграда 1985 года	20
2.2. Генеральный план Санкт-Петербурга	20
2.3. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга	20
3. Анализ планировочных ограничений территории проектирования (характеристики и параметры использования территорий)	22
3.1. Территории объектов (выявленных объектов) культурного наследия	22
3.2. Зоны охраны объектов культурного наследия	22
3.2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)	22
3.2.2. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга	23
3.3. Природные условия	25
3.3.1. Климатическая характеристика	25
3.3.2. Инженерно-геологические условия	26
3.3.3. Гидрогеологические условия	27
3.3.4. Категория сложности инженерно-геологических условий строительства и рекомендации по инженерной подготовке территории	28
3.3.5. Гидрологические условия	30
3.4. Оценка состояния окружающей среды	31
3.4.1. Фоновые концентрации вредных веществ	31
3.4.2. Зоны с особыми условиями использования территории	31
3.4.3. Ограничения, накладываемые в санитарно-защитных полосах водоводов	32
3.4.4. Оценка состояния почв	32
3.4.5. Особо охраняемые природные территории	33
3.4.6. Зеленые насаждения	34
3.5. Оценка воздействия на окружающую среду	34
3.5.1. Основные источники загрязнения	34
3.5.2. Источники воздействия на окружающую среду, расположенные вблизи от территории проектирования	34
4. Анализ современного состояния существующей застройки	36
4.1. Характеристика существующей застройки	36
4.3. Характеристика существующей нежилой застройки	36
5. Анализ системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	39
5.1. Характеристика современного состояния системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения	39
6. Анализ транспортного обслуживания территории проектирования	40
6.1. Автомобильный транспорт и улично-дорожная сеть	40
6.2. Железнодорожный транспорт	40

6.3. Общественный пассажирский транспорт	41
6.4. Организация хранения индивидуального автотранспорта	42
7. Анализ системы инженерно-технического обеспечения территории	43
7.1. Водоснабжение	43
7.2. Канализация.....	43
7.3. Теплоснабжение.....	43
7.4. Газоснабжение	44
7.5. Электроснабжение	44
7.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	45
8. Предложения по основным направлениям развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории	46
8.1. Архитектурно-планировочная и функционально-пространственная структура территории.....	46
8.2. Организация хранения индивидуального автотранспорта	47
8.3. Проектное функциональное использование территории.....	49
8.4. Параметры планируемого развития территории	49
8.5. Жилищный фонд и население	52
8.5.1. Перспективы развития жилищного фонда	52
8.5.2. Перспективная численность населения	52
8.6. Размещение объектов капитального строительства.....	53
9. Расчет потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения	53
9.1. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения.....	53
9.2. Расчёт нормативной потребности в учреждениях обслуживания для населения территории проектирования	53
9.3. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы	58
10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	59
 ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	 59
ГП-1 Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000	60
ГП-2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000	61
ГП-3 Схема границ территорий объектов культурного наследия 1:2000	62
ГП-4 Схема планировочного решения развития территории, М 1:2000	63
ГП-5 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000	64
 ПРИЛОЖЕНИЯ	 65
1. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 17.12.2013 № 2763 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе», на 8 л.	66

2. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.09.2015 № 1535 «О продлении срока подготовки документации по планировке территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе» 73
3. Письмо Комитета по природопользованию и охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 27.02.2014 № 01-1675/14-0-1 74
4. Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.03.2014 № 1-4-11927/1 «О предоставлении исходных данных для разработки проекта планировки и межевания территории на основании запроса (вх. № 1342 от 15.01.2014)» 75
5. Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.07.2015 № 208-17-26583/15 «Об обновлении исходных данных на основании запроса (вх. № 42268 от 09.06.15)» 76

Введение

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе разработан на основании распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре (далее КГА) от 17.12.2013 № 2763, распоряжения КГА от 11.09.2015 № 1535.

Территория проектирования расположена в Курортном районе Санкт-Петербурга, границах муниципального округа г. Сестрорецк.

Границами проектирования являются:

на севере – Морская ул.,

на востоке – полоса отвода железной дороги,

на юге – Дубковское шоссе,

на западе – Малая Канонерская ул. и ул. Коммунаров.

Ориентировочная площадь территории проектирования в соответствии с приложением № 1 к распоряжению КГА от 17.12.2013 № 2763 составляет 8,4 га, уточненная в процессе проектирования – 8,41 га.

Примерные расстояния от границ проектирования до:

- центра Санкт-Петербурга (до станции метро «Невский проспект») – 30 км;
- аэропорта «Пулково-1» и «Пулково-2» – 50 км;
- до ближайшей железнодорожной станции «Сестрорецк» железнодорожной ветки Сестрорецкого направления (участок Санкт-Петербург – Сестрорецк – Белоостров) – 500 м.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
5. Закон Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»;
6. Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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»;
7. Закон Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;
8. Закон Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»;
9. Закон Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»;
10. Закон Санкт-Петербурга от 22.01.2014 № 23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга»;
11. СНиП 11-04-2003 Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
12. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
13. СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;
14. ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга.

1. Анализ современного использования территории

1.1. Существующая планировочная структура

Исторические планы и карты показывают, что территория проектирования с XIX в. была запланирована под жилую застройку. С конца XIX – начала XX в. территорию постепенно стали застраивать дачной одно-, двухэтажной застройкой. К 1971 г. более 50% территории проектирования была застроена дачной застройкой. Близость железной дороги, наличие объекта водной инфраструктуры (пруда без названия) препятствовали освоению остальной территории проектирования.

На центральную часть города Сестрорецка Проектным институтом «Ленпроект» в 1971 г. был разработан Проект детальной планировки, утвержденный Решением Исполкома Ленсовета от 23.07.1973 № 655 «Об утверждении проекта детальной планировки города Сестрорецка». Одним из пунктов архитектурно-планировочной организации этого проекта являлась реконструкция привокзальной площади около станции «Сестрорецк». Планировалось кардинально изменить территорию, ограниченную Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги: изъять часть территории проектирования под территории общего пользования и отделить территорию проектирования от железнодорожной ветки улицей. Запланированные изменения не были осуществлены.

Существующая планировочная структура с 1971 г. осталась прежней. Незначительные изменения касаются размещенной в границах проектирования общественно-деловой застройки. Индивидуальная жилая историческая застройка постройки до 1957 г., находящаяся в аварийном состоянии, постепенно сменяется современной застройкой.

1.2. Современное состояние и функциональное использование территории

Территория проектирования вытянута с севера на юг вдоль Октябрьской железной дороги, участка железнодорожной ветки Санкт-Петербург-Сестрорецк-Белоостров.

Западную и северную части территории проектирования занимает существующая застройка индивидуальными жилыми домами с участками, выходящими на ул. Коммунаров, на Малую Канонерскую ул. и Морскую ул.

В центральной части имеется неблагоустроенный земельный участок объекта транспортной инфраструктуры – стоянка индивидуального легкового автотранспорта, расположенная по адресу объекта: ул. Коммунаров, участок 8 (у дома 24), краткосрочная аренда ООО «Северная Пальмира», кадастровый номер 78:38:1112802:1019.

В южной части территории проектирования располагается общественно-деловая застройка, подъезды к которым осуществляются с ул. Коммунаров:

- здание почты, расположенной по адресу: ул. Коммунаров, д. 2/4, лит. А, постройки 1960-х гг., используется как административно-управленческий и общественный объект – коммерческий объект, связанный с проживанием населения. Земельный участок под зданием с кадастровым номером 78:38:1112802:36 находится в собственности физического лица;

- здания по адресу: ул. Коммунаров, д. 24, лит. А и лит. Б – объект розничной торговли, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:38:1112802:28, находящиеся в собственности физического лица;

- здания, расположенные по адресу: ул. Коммунаров, д. 16 – офисное здание ЗАО «Холдинговая компания «Курортэнерго»;

- здание, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 78:38:1112802:2005 и 78:38:1112802:2004 по адресам: Дубковское шоссе, участок 7, (восточнее дома 2/4, литера А по улице Коммунаров) и Дубковское шоссе, участок 8, (восточнее дома 2/4, литера А по улице Коммунаров) – объект розничной торговли ООО «ХЛ».

Восточная часть территории проектирования, примыкающая к железнодорожной ветке, в основном не благоустроена, частично занята неорганизованной высокоствольной растительностью и кустарниками.

Со стороны железнодорожной ветки имеется геоним – проезд на Бочагу. Въезд-выезд на него осуществляется с Дубковского шоссе и является небезопасным, так как непосредственно примыкает к железнодорожному переезду. Благоустройство и полноценный профиль улицы (проезжая часть, тротуары, газоны) отсутствуют. Данный ненормированный проезд невозможно организовать по нормативам градостроительного проектирования, так как не позволяет зарегистрированный земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011120:1 Октябрьской железной дороги и существующая застройка в границах территории проектирования.

Согласно перечню водоемов, расположенных на территории Санкт-Петербурга и подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов в граница проектирования имеется пруд без названия № 4125, площадью 1583 кв.м. (Приложение № 2 к распоряжению Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга от 23.05.2008 № 52-р «Об утверждении Перечней водных объектов на территории Санкт-Петербурга, подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов»).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» территория проекта планировки и проекта межевания находится в границах планируемой к организации особо охраняемой природной территории «Лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» и Постановлению местной администрации муниципального образования город Сестрорецк от 10.06.2013 № 144 в границах территории проектирования имеются территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения – Внутриквартальный сквер вдоль ж/д между д. 10, лит. А по ул. Коммунаров, д. 16, лит. А по Морской ул., ориентировочной площадью 1,58 га (номер по списку Постановления – 62, номер территории по Постановлению – 38-108-62).

1.3. Современное функциональное использование территории

Площадь территории в границах проектирования составляет 8,41 га, из нее улично-дорожная сеть 1,00 га или 11,89%. Большую часть территории проекта планировки занимают участки индивидуальной жилой застройки 3,25 га (38,65%).

Таблица 1.3.1.

Современное функциональное использование территории

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		Га	%%
1	2	3	4
1.	Территория проектирования, всего в том числе	8,41	100,00
2.	Улично-дорожная сеть в т.ч. территории общественно-деловой застройки	1,00 0,01	11,89 0,11
3.	Территории в границах красных линий, всего в том числе:	7,41	88,11
3.1	Территории индивидуальной жилой застройки	3,16	37,57
3.2	Территории общественно-деловой застройки	0,59	7,02
3.3	Территории объектов инженерной инфраструктуры	0,01	0,11
3.4	Территории объектов транспортной инфраструктуры	0,23	2,74
3.5	Благоустройство и озеленение, всего в том числе:	2,98	35,44
3.5.1	неорганизованные зеленые насаждения	1,24	14,75
3.5.2	Зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»	1,58	18,79
3.5.3	водоемы	0,16	1,90
3.6	Прочие территории в том числе:	0,44	5,23
3.6.1	внутриквартальные проходы и проезды	0,44	5,23

1.4. Характеристика современного землепользования

Имущественно-правовой статус современного землепользования приведен на основании данных информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (письмо КГА от 20.07.2015 № 208-17-26583/15).

В границах проектирования в Государственном кадастре недвижимости Санкт-Петербурга учтено 50 земельных участков. Все участки в границах проекта планировки занимают площадь 3,9 га, что составляет 46% от всей территории проектирования. Преобладают земельные участки с зарегистрированным видом права землепользования.

Таблица 1.4.1.

Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

№ на схеме	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Статус	Вид разрешенного использования	Правообладатель/ землепользователь	Вид права, обременение (ограничение) права	Площадь земельного участка, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
1	78:38:1112802:11	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 12	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Беляева Вера Алексеевна, Забашта Маргарита Константиновна	общая долевая собственность	962
2	78:38:1112802:45	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 14, лит. А	учтенный	для размещения жилого дома (жилых домов)	-	-	1120
3	78:38:1112802:27	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 16, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Фивейский Сергей Андреевич	собственность	1021
4	78:38:1112802:38	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 2, лит. А	учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Громов Сергей Львович*	общая долевая собственность*	1078

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
5	78:38:1112802:5	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 6, лит. А	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Назарова Наталия Викторовна*	собственность*	1042
6	78:38:1112802:1087	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., участок 1, (южнее д. 10, лит. А по Малой Канонерской ул.)	учтенный	для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	Сорокин Михаил Алексеевич, Сорокина Наталия Михайловна	общая долевая собственность	916
7	78:38:1112802:1086	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., участок 2, (южнее д. 10, лит. А по Малой Канонерской ул.)	учтенный	для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	Михайлов Ярослав Викторович	собственность	888
8	78:38:1112802:1085	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., участок 10	учтенный	для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	Чепуштанов Сергей Викторович	собственность	700
9	78:38:1112802:25	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 16а	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Никифорова Фаина Мееровна	собственность	992
10	78:38:1112802:26	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 16, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Гуревич Борис Юрьевич	собственность	331

* обременение (ограничение) права землепользования приведено на основании данных КИО

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
11	78:38:1112802:12	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 18А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Гуревич Борис Юрьевич	собственность	514
12	78:38:1112802:44	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 18, лит. А	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Герасимов Юрий Владимирович	собственность	1169
13	78:38:1112802:2	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 20	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Егорова Елена Андреевна	собственность	406
14	78:38:1112802:33	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 20а, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Сергачева Мария Евгеньевна*	собственность*	1619
15	78:38:1112802:6	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 22, лит. А	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Леонтьев Андрей Анатольевич*	собственность*	1027
16	78:38:1112802:43	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 24, лит. А	учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Гуркин Владимир Станиславович	собственность	1304
17	78:38:1112802:35	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 28а, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Тюляндин Алексей Николаевич*	собственность*	1670
18	78:38:1112802:3	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 28	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Туров Владимир Михайлович	собственность	869
19	78:38:1112802:32	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 30, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Рушоник Дмитрий Борисович*	собственность*	1055

* обременение (ограничение) права землепользования приведено на основании данных КИО

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
20	78:38:1112802:30	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 32, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Рушоник Дмитрий Борисович	собственность	1430
21	78:38:1112802:10	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 34	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Гарасева Нонна Геннадьевна, Гарасева Нонна Геннадьевна, Гарасева Полина Михайловна	собственность	660
22	78:38:1112802:39	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 10, лит. А	учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Околот Леонид Александрович*	собственность*	2090
23	78:38:1112802:20	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 12, лит. Б	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Зайков Дмитрий Ангелович, Околот Леонид Александрович	собственность	1546
24	78:38:1112802:22	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 14, лит. А	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Непочатых Зинаида Ивановна, Алексей Анатольевич	общая долевая собственность	1200
25	78:38:1112802:24	г. Сестрорецк, проезд на Бочагу, д. 6	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Калиновская Раиса Алексеевна	собственность	1492
26	78:38:1112802:31	г. Сестрорецк, проезд на Бочагу, д. 8, лит. А	ранее учтенный	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)	Цейтлина Раиса Сергеевна, Лаврова Елена Дэновна	общая долевая собственность	1250

* обременение (ограничение) права землепользования приведено на основании данных КИО

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
27	78:38:1112802:15	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 16	ранее учтенный	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	ЗАО «Холдинговая компания «Курортэнерго»*	собственность*	1915
28	78:38:1112802:34	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 20, лит. А	ранее учтенный	для индивидуальной жилой застройки	Цейтлин Исая Александрович	собственность	1222
29	78:38:1112802:28	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24, лит. А	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	Дубков Анатолий Иванович*	собственность*	1638
30	78:38:1112802:40	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24в, лит. А	учтенный	для размещения объектов коммунального хозяйства	-	-	28
31	78:38:1112802:36	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 2/4, лит. А	ранее учтенный	для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Коневиченко Игорь Леонидович	собственность	495
32	78:38:1112802:2003	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 26, лит. А	учтенный	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Собственники помещений в многоквартирном доме	долевая собственность	1086
33	78:38:1112802:1012	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1 (юго-западнее д. 10, лит. А по ул. Коммунаров)	ранее учтенный	для размещения объектов розничной торговли	-	-	38

* обременение (ограничение) права землепользования приведено на основании данных КИО

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
34	78:38:1112802:1083	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 4 (севернее д. 2/4, лит. А по ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов розничной торговли	-	-	500
35	78:38:1112802:1084	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 5 (севернее д. 2/4, лит. А по ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов розничной торговли	-	-	500
36	78:38:1112802:2005	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 7 (восточнее д. 2/4, лит. А по ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов торговли	-	-	265
37	78:38:1112802:2004	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 8 (восточнее д. 2/4, лит. А по ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов торговли	-	-	400
38	78:38:1112802:1029	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., участок 1 (восточнее д. 24, лит. А по ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов связи	ООО «Линк Девелопмент»*	краткосрочная аренда*	50
39	78:38:1112802:1019	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 8 (у д. 24)	ранее учтенный	для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	ООО «Северная Пальмира»*	краткосрочная аренда*	2333
40	78:38:1112802:1013	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1 (у д. 24)	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	ООО «Спарт»*	краткосрочная аренда*	25

* обременение (ограничение) права землепользования приведено на основании данных КИО

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
41	78:38:1112802:1002	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24	ранее учтенный	для размещения объектов общественного питания	ИЧП «Дрюков «СКВ»	краткосрочная аренда	27
42	78:38:1112802:1026	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1 (западнее д. 24, лит. А)	временный	для размещения объектов торговли	Управление (агентство) недвижимого имущества Курортного и Кронштадского районов	краткосрочная аренда	5
43	78:38:1112802:1028	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 2 (западнее д. 24, лит. А по ул. Коммунаров)	временный	для размещения объектов торговли	Управление (агентство) недвижимого имущества Курортного и Кронштадского районов	краткосрочная аренда	5
44	78:38:1112802:1011	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 3 (у д. 2/4)	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	Кдинова Ирина Владимировна	краткосрочная аренда	17
45	78:38:1112802:1024	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 6 (у д. 2/4)	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	ООО «ХЛ»	краткосрочная аренда	121
46	78:38:1112802:1006	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, у д. 2/4	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	ООО «ХЛ»	краткосрочная аренда	7

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

продолжение таблицы 1.4.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
47	78:38:1112802:1027	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1 (северо-восточнее пересечения Дубковского шоссе и ул. Коммунаров)	учтенный	для размещения объектов торговли	Управление (агентство) недвижимого имущества Курортного и Кронштадского районов	краткосрочная аренда	5
48	78:38:1112802:1025	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 7 (у д. 2/4)	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	ООО «АИФ Капитал»	краткосрочная аренда	18
49	78:38:1112802:1022	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 9, привокзальная площадь	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	Отдел (агентство) недвижимого имущества Курортного района Санкт-Петербурга	краткосрочная аренда	4
50	78:38:1112802:1023	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, участок 1, у д. 2а	ранее учтенный	для размещения объектов торговли	Отдел (агентство) недвижимого имущества Курортного района Санкт-Петербурга	краткосрочная аренда	2
						Итого:	39057

Таблица 1.4.3.

Сводная характеристика современного землепользования

№ п/п	Вид права	Кол-во земельных участков, ед.	Площадь земельных участков	
			га	%
1.	Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, всего:	50	3,91	97,75
1.1.	Частная собственность	24	2,71	67,75
1.2.	Общая долевая собственность	6	0,65	16,25
1.3.	Краткосрочная аренда	18	0,43	10,75
1.4.	Земельные участки, права на которые не зарегистрированы	2	0,12	3,00
2.	Земельные участки фактического землепользования	1	0,09	2,25
Всего в границах проектирования:		51	4,00	100

2. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной документацией по планировке территории

2.1. Генеральный план города Ленинграда 1985 года

По Генеральному плану 1985 года вся территория в границах проектирования была отнесена к зоне ЖС – жилая застройка (существующая).

2.2. Генеральный план Санкт-Петербурга

В соответствии с законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» проектируемая территория отнесена к следующим функциональным зонам:

1ЖД – зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

Р5 – зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством;

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

2.3. Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Согласно закону Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в соответствии с картой градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон территория проектирования включает следующие территориальные зоны:

Т1Ж2-2 – зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Цели выделения зоны Т1Ж2-2:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома коттеджного (усадебного) типа;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

ТД2 – общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Цель выделения зоны ТД2 – создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов, преимущественно некоммерческого назначения.

Территория проектирования включает подзону **ТД2_2** территориальной зоны ТД2 – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторические) районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ТР5-2 – зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Цель выделения зоны ТР5-2 – сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

В территориальной зоне ТР5-2 в качестве условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны разрешаются виды использования, разрешенные на территории смежных зон, допустимые в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, а также объекты инженерной инфраструктуры при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

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

Цель выделения зоны ТУ – развитие системы скоростных автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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», в границах проектирования установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2 (участок ЗРЗ 2-1), расположенная за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

3. Анализ планировочных ограничений территории проектирования (характеристики и параметры использования территорий)

3.1. Территории объектов (выявленных объектов) культурного наследия

В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия федерального, регионального значения и выявленные объекты культурного наследия.

3.2. Зоны охраны объектов культурного наследия

3.2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)

В соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» территория проектирования находится в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2 (участок ЗРЗ 2-1), расположенной за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга. Закон также определяет исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

Общий режим в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

На территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности не допускаются:

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

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

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

На территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности допускаются:

строительство и реконструкция жилых зданий, строений, сооружений, объектов улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с настоящими режимами; строительство и реконструкция общественных зданий, строений и

сооружений в соответствии с положительным заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

строительство и реконструкция за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга 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;

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

Особые требования в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (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; для квартала 22446 (северная часть) высота – не более 18 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.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» определяет исторически ценные градоформирующие объекты Санкт-Петербурга:

- элементы исторической планировочной структуры;
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры;
- археологический слой.

Элементы исторической планировочной структуры:

1. Историческая система расселения: Исторические малые города – г. Сестрорецк.

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: типы исторических поселений, система расположения групп раннеэтнических поселений и их планировочная структура; устойчивое историческое зонирование территорий.

2. Железнодорожные ветки и станции: Железнодорожная ветка Сестрорецкого направления (участок Санкт-Петербург – Сестрорецк – Белоостров) и станция Сестрорецк.

Охраняются: трассировка железнодорожных веток и местоположение станций.

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры в границах проектирования отсутствуют.

На территорию проектирования не распространяются действия режимов археологического слоя.

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» определяет исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

- элементы исторической планировочной структуры;
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры.

Элементы исторической планировочной структуры:

1. Магистральные дороги: Дубковское шоссе.

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

2. Улицы: ул. Коммунаров, Малая Канонерская ул., Морская ул.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся аллеиные посадки и озеленение. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок и озеленения.

3. Железнодорожная ветка Сестрорецкого направления и железнодорожная станция Сестрорецк.

Охраняются: трассировка железнодорожной ветки и местоположение железнодорожной станции.

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры в границах проектирования отсутствуют.

3.3. Природные условия

3.3.1. Климатическая характеристика

Климатический район строительства – ПВ (СНиП 23.01-99).

Снеговой район III (СНиП 2.01.07-85*).

Ветровой район II (СНиП 2.01.07-85*).

«Нагрузки и воздействия» с нормативным значением ветрового давления 0,3 кПА (30 кгс/м²).

Метеорологические факторы оказывают влияние на прочность, долговечность и комфортность строящихся объектов и в значительной мере определяют их стоимость. Воздушные массы атлантического происхождения оказывают определяющее влияние на формирование климата. Лето короткое, умеренно тёплое.

Зима продолжительная, неустойчивая, с частыми оттепелями. Весна и осень носят затяжной характер.

Температура воздуха (°С)

Среднегодовая температура воздуха составляет 4,4°С. С апреля по ноябрь среднемесячная температура воздуха положительна, а с ноября по март отрицательная. Самый холодный месяц в году – январь (-7,6°С), самый тёплый – июль со средней температурой (+21,6 °С). Абсолютная максимальная температура воздуха (+ 34 °С).

Атмосферные осадки

Среднегодовое количество атмосферных осадков – 620 мм. Наибольшее количество осадков приходится на летние месяцы. За тёплый период года (с апреля по октябрь) выпадает 60% общегодового количества осадков. В годовом ходе осадков минимум наблюдается в феврале, максимум приходится на август (82 мм).

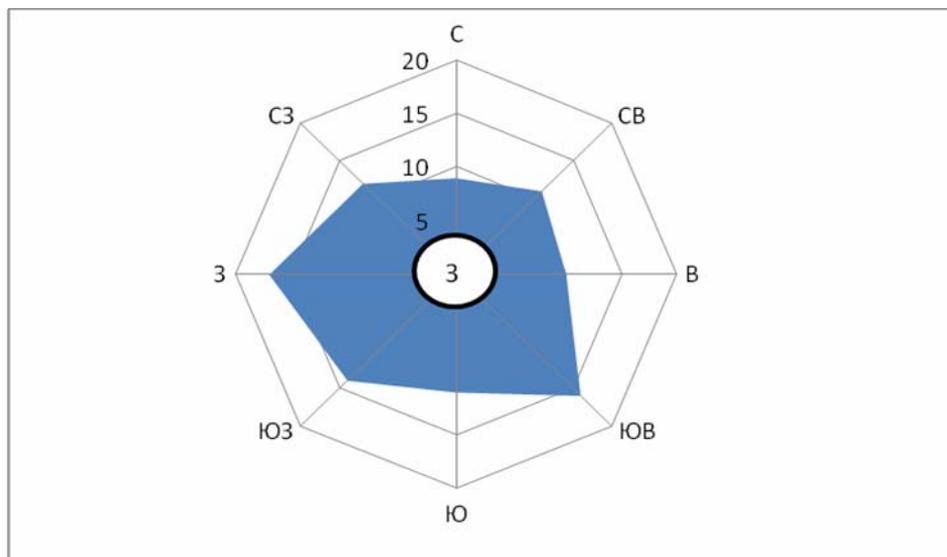
Ветер

Согласно розе ветров, территория заметно чаще продувается ветрами западных и юго-западных направлений.

Повторяемость направлений ветра и штилей за год, %

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	штиль
9	11	10	16	11	14	17	12	3

Роза ветров



Скорость ветра, повторяемость превышения которой составляет 5% -10м/сек.

Температура почвы

Ход температуры почвы на различных глубинах в течение года в целом повторяет ход температуры воздуха. Среднегодовая температура поверхности равна 5 °С. Глубина промерзания почвы достигает максимума в марте и составляет в среднем 52 см. Наибольшая глубина промерзания на оголённой поверхности – 155 см, средняя – 137 см.

Снежный покров

Образование устойчивого снежного покрова обычно происходит в первой декаде декабря, однако, в отдельные годы даты его образования существенно меняются. Так в тёплые зимы снежный покров может вообще не образовываться, а в холодные он образуется уже в конце октября. Самыми снежными месяцами являются январь, февраль и март. Высота снежного покрова достигает максимума в марте. Общее число дней со снежным покровом составляет в среднем 140.

Вывод: Естественные климатические условия рассматриваемой территории, являются благоприятными для строительства проектируемой застройки.

3.3.2. Инженерно-геологические условия

Согласно СП-11-105-97 (Инженерные изыскания для строительства, часть I, таблица №8.2) при проектировании зданий высотой до 5 этажей мощность сжимаемой толщи составит порядка 10 м от подошвы фундамента.

В строении сжимаемой толщи принимают участие грунты четвертичного возраста: (сверху вниз) морского, озерно-ледникового, ледникового и флювиогляциального происхождения различного состава, состояния и свойств. Геологический разрез территории неоднороден по глубине и по простирацию. Строение сжимаемой толщи предопределено гипсометрическим положением участка.

Большая часть участков, на которых планируется новое строительство или реконструкция объектов, находится в пределах верхней Балтийской озерно-ледниковой

террасы и лишь единичные участки отведены под строительство на нижней Литориновой морской террасе.

На Балтийской террасе основными несущими слоями будут служить озерно-ледниковые или лужские ледниковые отложения, которые представлены:

- песками озерно-ледникового генезиса мелкого, реже пылеватого состава. В песках мелких или пылеватых встречаются линзы песков, как средней крупности, так и гравелистые. Пески имеют среднюю плотность сложения. Ниже уровня грунтовых вод пески насыщены водой, выше уровня грунтовых вод пески – влажные. Мощность песков изменяется от 0 – 2,2 м до 6,0 м;

- суглинками озерно-ледникового генезиса пылеватого состава ленточной структуры, реже суглинками слоистыми или неслоистыми от мягкопластичной до полутвердой консистенции, иногда супесями пылеватыми мягкопластичной или тугопластичной консистенции в ненарушенном сложении. Мощность озерно-ледниковой толщи изменяется от 0 – 1,3 м до 3,8 м и более;

- супесями ледниковыми песчанистыми с включениями гравия и гальки до 10-15 %, а также с включениями отдельных валунов, тугопластичной консистенции, реже полутвердой консистенции в ненарушенном сложении. Мощность ледниковой толщи изменяется от 1,3 м до 10,8 м, возможно, и более.

Важной особенностью территории Балтийской террасы является высокое залегание кровли ледниковых отложений, преимущественно выше 6,0 м. Кровля ледниковых супесей погружается в сторону Финского залива. На отдельных участках ледниковые супеси могут залегать непосредственно под почвенно-растительным слоем или отсутствовать, создавая тем самым более сложные условия разгрузки грунтового и поверхностного стока с верхней террасы.

При строительстве на Литориновой террасе важным благоприятным фактом является высокое залегание кровли ледниковых отложений. На участке, на котором проектируется новое строительство, ледниковые отложения залегают непосредственно под почвенно-растительным слоем и представлены:

песками преимущественно мелкого состава, плотными, с включением гравия, гальки и отдельных валунов, влажными, ниже уровня грунтовых вод насыщенными водой.

Из опыта строительства в Санкт - Петербурге для жилых зданий высотой 5 этажей морские, озерные, озерно-ледниковые и ледниковые отложения, количественная характеристика физико-механических свойств которых представлена в таблице, служат надежным несущим слоем с расчетным сопротивлением грунта 1,5 кг/см² и более.

3.3.3. Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия строительства на территории проектирования характеризуются режимом горизонта грунтовых вод.

Водовмещающими грунтами служат насыпные грунты, послеледниковые пески разной крупности, а также пылевато-песчаные прослойки в послеледниковых и позднеледниковых суглинках.

Мощность горизонта грунтовых вод определяется глубиной залегания относительно водоупорных ледниковых супесей и составляет 4,9 – 10,5 м. Основными

фильтрующими разностями для рассматриваемой территории являются насыпные грунты, пески мелкие и средней крупности.

По результатам гидрогеологических исследований ГПП «Севзапгеология», коэффициент фильтрации основных водовмещающих грунтов горизонта грунтовых вод, составит 1,3 -8,0 м/сутки.

Питание грунтовых вод происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков в пределах всей незастроенной территории, а разгрузка грунтового потока происходит в сторону озера Сестрорецкий разлив, в ковш Водосливного канала и в Финский залив.

По данным ранее выполненных инженерно-геологических изысканий уровень грунтовых вод устанавливался на разных глубинах в зависимости от водности года, сезона года и гипсометрических особенностей рельефа от нуля до 3,8 м. Наблюдательные скважины за режимом грунтовых вод на данной территории отсутствуют. Среднегодовой уровень грунтовых вод определен на глубине 1,5 м. Максимальный прогнозный уровень грунтовых вод будет устанавливаться в период затяжных дождей и активного снеготаяния на глубине от нуля до 1,0 м.

В пределах ледниковой толщи на глубине порядка 9,0 м локально встречены пески мелкие насыщенные водой, в которых из-за разницы в фильтрационных свойствах между песками и супесями возникают местные напоры величиной 1,1 – 2,3 м, которые не окажут воздействия на условия строительства.

Межморенный водоносный горизонт напорных вод на территории проектирования отсутствует.

Химический состав подземных вод неоднороден по площади зависит от состава насыпных грунтов и исправности канализации, поэтому изменяется во времени и пространстве; изучается на последующей стадии проектирования для каждого конкретного объекта капитального строительства.

Учитывая, что максимальный прогнозный уровень грунтовых вод устанавливается на глубине выше глубины прокладки инженерных сетей и устройства котлованов вся территория относится к территории подтапливаемой грунтовыми водами.

Из-за большой мощности горизонта грунтовых вод с высокой фильтрационной способностью водовмещающих грунтов возможны значительные притоки воды в котлованы и траншеи. Гидрогеологические условия территории проектирования относятся ко II категории сложности (средней сложности).

3.3.4. Категория сложности инженерно-геологических условий строительства и рекомендации по инженерной подготовке территории

Категория сложности инженерно-геологических условий строительства, включающая геоморфологические условия, геологические условия в сфере взаимодействия зданий и сооружений с геологической средой, гидрогеологические условия установлена в соответствии с СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ».

Геоморфологические условия в пределах территории проектирования относятся к категории II (средней сложности) из-за наличия уклона поверхности рельефа менее 0,5% и более 8% на значительной части площади проектирования.

Геологическое строение в сфере взаимодействия зданий и сооружений с геологической средой на предполагаемых участках строительства относится к категории (простые). Предполагаемое строительство зданий высотой до 15 м возможно на естественных основаниях, представленных преимущественно послеледниковыми песками мелкими и средней крупности средней плотности насыщенными водой с расчетным сопротивлением 2,0 кгс/см².

В соответствии со СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» и СНиП 2.02.01-83 «Основания зданий и сооружений» нормативная глубина сезонного промерзания песков мелких и средней крупности следует принять 168 – 180 см, соответственно.

Гидрогеологические условия участка из-за большой мощности горизонта грунтовых вод, преимущественно сложенного мелкими и средней крупности песками насыщенными водой с коэффициентами фильтрации до 8 м/сутки, которые способны создать значительные притоки воды в котлованы и траншеи, а также из-за возможности подтопления грунтовыми водами котлованов и траншей относятся к категории II (средней сложности).

Инженерно-геологические условия территории проектирования по геоморфологическим и гидрогеологическим условиям строительства как по наиболее высокой категории сложности относятся к категории II – средней сложности.

Участки с особыми условиями использования характеризуются следующими инженерно-геологическими факторами, которые влияют на инженерную подготовку и планировку территории:

- насыпными грунтами мощностью 2,3-6,9 м;
- рельеф с уклоном склона более 8 %;
- рельеф с уклоном склона менее 0,5 %.

К мероприятиям по инженерной подготовке территории относятся:

1. вертикальная планировка осуществляется в комплексе с мероприятиями по организации поверхностного стока и выполняется с учетом крутых уклонов и бессточного участка современного рельефа;
2. объемы изымаемых земляных масс определяются на следующей стадии проектирования, в пределах пятна застройки;
3. организация строительного водоотлива, дренажа, гидроизоляции выполняются в процессе строительства под каждый конкретный корпус.

При организации строительных работ следует учесть:

1. морские пески мелкие и средней крупности в соответствии с ГОСТ 25100-95 относятся к практически непучинистым грунтам.
2. по трудности разработки одноковшовым экскаватором в соответствии со Сборником 1ГЭСН 2001-01 насыпные грунты относятся к II группе; пески мелкие и средней крупности к I группе.

На следующей стадии проектирования следует выполнить требования строительных норм и правил:

- по инженерно-геологическим изысканиям СП-105-97 (Инженерно-геологические изыскания для строительства);

- по геотехническим изысканиям ТСН 50-302-2004 (Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге);

- учесть опыт инженерно-геологических изысканий, проектирования и строительства и эксплуатации в данном квартале.

3.3.5. Гидрологические условия

Постоянные гидрологические характеристики территории в границах проектирования и вблизи границ проектирования обуславливаются следующими водными объектами:

- Финский залив;
- Сестрорецкий разлив.

Финский залив представляет собой мелководную восточную часть Балтийского моря. Дно залива сложено различными породами: глиной, песком, местами со скоплением валунов. Глубина Восточной части залива не превышает 20 м, вблизи побережья 0 – 2 м. Гидрологический режим залива определяется в основном водообменом с Балтийским морем, стоком пресных вод и общими климатическими условиями. Режим уровня воды в заливе находится в прямой зависимости от метеорологических факторов.

Основными питающими источниками озера Сестрорецкий Разлив являются реки Сестра (река в Ленинградской области) и Чёрная речка (Сестрорецкий Разлив). В бассейн реки Сестры входят крупные озёра: Люблинское, Симагинское, Щучье, Чёрное, Пасторское, Заводское. В бассейне р. Чёрная находятся озёра: Елизаветинское, Сарженское, Меднозаводской Разлив, Светлое, Сертоловские. Общая площадь водосбора Сестрорецкого разлива составляет 566 км².

В пределах территории проектирования находится водный объект – пруд без названия. № 4125, площадью 1583 кв.м. (согласно Перечню водоемов, расположенных на территории Санкт-Петербурга и подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов в граница проектирования Приложение № 2 к распоряжению Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга от 23.05.2008 № 52-р «Об утверждении Перечней водных объектов на территории Санкт-Петербурга, подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов»).

3.4. Оценка состояния окружающей среды

3.4.1. Фоновые концентрации вредных веществ

Фоновые концентрации вредных веществ на территории проектирования приведены по данным ФБГУ «Санкт-Петербургский ЦГМС-Р» и показаны в таблице 3.4.1.

Таблица 3.4.1.

Фоновые концентрации вредных веществ

Загрязняющие вещества	Класс опасности	ПДК мг/м ³	Фоновые концентрации	Превышение ПДК
Азота диоксид	2	0,2	0,077	0,385
Серы диоксид	3	0,5	0,037	0,074
Взвешенные вещества	3	0,5	0,231	0,462
Углерода оксид	4	5,0	2,6	0,52

Вывод: Превышение ПДК вредных веществ в атмосферном воздухе на территории проектирования не зафиксировано.

3.4.2. Зоны с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, охранные зоны инженерных сетей, иные зоны, усанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Санкт-Петербурга (письмо КГА от 24.03.2014 № 1-4-11927/1) в пределах территории проектирования располагаются следующие зоны с особыми условиями использования территории: охранный зона канализационных сетей (10 м), охранный зона газораспределительной сети (4 м), охранный зона тепловых сетей (10 м), охранный зона сетей связи и сооружений связи (4 м), охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений (7 м), охранный зона водопроводных сетей (10 м).

Режимы использования данных территорий определяются следующими нормативно-правовыми документами:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Приказ Минсроя России от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- СНиП 41.02.2003 «Тепловые сети»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- Распоряжение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга» от 01.06.2000 № 11 «Об утверждении Правил пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц».

Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы и рыбоохранные зоны водных объектов

Согласно перечню водоемов, расположенных на территории Санкт-Петербурга и подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов в граница проектирования имеется пруд без названия № 4125, площадью 1583 кв.м. (Приложение № 2 к распоряжению Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга от 23.05.2008 № 52-р «Об утверждении Перечней водных объектов на территории Санкт-Петербурга, подлежащих региональному государственному контролю и надзору за использованием и охраной водных объектов»).

Согласно Водному кодексу Российской Федерации от 03.06.2006 № 73-ФЗ ширина береговой полосы пруда без названия № 4125 составляет 20 м.

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

3.4.3. Ограничения, накладываемые в санитарно-защитных полосах водоводов

Отдельные участки в пределах границ проектирования попадают в санитарно-защитную полосу водовода. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водовода принимается по обе стороны от крайних линий водопровода не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм, и не менее 20 м – при диаметре водоводов более 1000 мм. В соответствии с п. 3.4.1 данных СанПиН в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. В соответствии с п. 2.4.3 данных СанПиН в случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3.4.4. Оценка состояния почв

Оценка радиационного загрязнения

В пределах территории проектирования предприятий, использующих источники ионизирующего излучения (ИИИ) и радиоактивные вещества (РВ), не установлено.

Согласно схеме прогнозной радоноопасности вся территория проектирования расположена в «относительно безопасной» зоне.

Согласно схеме объемной активности радона в почвах на территории проектирования объемная активность радона составляет от 5 до 10 кБк/куб.м.

Оценка загрязнения тяжелыми металлами

Согласно схеме распределения суммарного индекса загрязнения почво-грунтов тяжелыми металлами и степени загрязненности по санитарно-гигиеническим нормативам территория проектирования находится в зоне «умеренно опасного» загрязнения.

На последующей стадии проектирования необходимо выполнить полный комплекс геоэкологических изысканий в соответствии с рекомендациями СанПиН 2.1.7.1287-03 Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы для определения потребности и объемов рекультивации, направленной на обеспечение нормативного уровня качества почв.

Оценка загрязнения органическим токсикантами

По показателю суммарного загрязнения почв органическими токсикантами почвы всей территории проектирования характеризуются как «чистые» (степень загрязнения составляет от 0 до 2 усл. ед.).

Согласно схеме содержания бенз(а)пирена в почвах содержание бенз(а)пирена на территории проектирования составляет от 0,06 до 0,1 ПДК (предельно-допустимых концентраций) что соответствует норме (0,06 до 0,1 мг/кг).

Оценка загрязнения диоксинами

Согласно схеме загрязнения почв диоксинами вся территория проектирования характеризуется показателями диоксинового эквивалента (ДЭ), равным от 0,3 до 0,6 нг/кг (от 1 до 2 ед. ОБУ). В России ПДК или ОБУ в почве для диоксинов не установлены. В СССР для полихлорированных дибензо-п-диоксинов (ПХДД) и дибензофуранов (ПХДФ) был установлен ориентировочный безопасный уровень в почве (в ДЭ), равный 0,33 нг/кг.

Для человека норма суточного потребления диоксинов в различных странах колеблется в пределах 0,1 – 10 нг/кг в сутки. В ССР эти нормы утверждались в 1988 и 1991 гг.: для воды хозяйственно-питьевого и культурно-бытового назначения – 20,0 нг/л, молока (в пересчете на жир) – 5,2 нг/кг, мяса – 0,9 нг/кг (в пересчете на жир 3,3 нг/кг), рыбы – 11,0 нг/кг (в пересчете на жир – 0,88 нг/кг).

В западных странах для обитания человека принято непригодными почвы с содержанием диоксинов 1000нг/кг, для почв, на которых размещены промышленные объекты, уровень не должен превышать 250 нг/кг.

3.4.5. Особо охраняемые природные территории

Согласно ст. 96 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» территория проекта планировки и проекта межевания находится в границах планируемой к организации особо охраняемой природной территории «Лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга» (письмо КПООСнОЭБ от 27.02.2014 № 01-1675/14-0-1).

3.4.6. Зеленые насаждения

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» и Постановлению местной администрации муниципального образования город Сестрорецк от 10.06.2013 № 144 в границах территории проектирования имеются территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения – Внутриквартальный сквер вдоль ж/д между д. 10, лит. А по ул. Коммунаров, д. 16, лит. А по Морской ул., ориентировочной площадью 1,58 га (номер по списку Постановления – 62, номер территории по Постановлению – 38-108-62).

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 юридически 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.

На территориях зеленых насаждений внутриквартального озеленения запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства, за исключением случаев:

- строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов социальной инфраструктуры;
- строительства, реконструкции, капитального ремонта киосков вентиляционных шахт метрополитена, сооружений инженерных сетей метрополитена.

3.5. Оценка воздействия на окружающую среду

3.5.1. Основные источники загрязнения

В границах территории проектирования отсутствуют стационарные источники загрязнения и объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, за исключением трансформаторной подстанции, от которой, согласно п. 7.13. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливается минимальное расстояние до зданий и сооружений, равное 10 м, и за исключением открытой автостоянки, размер СЗЗ которой устанавливается согласно п. 7.1.12. таблицы 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.5.2. Источники воздействия на окружающую среду, расположенные вблизи от территории проектирования

Санитарная классификация и размеры санитарно-защитных зон стационарных источников воздействия на здоровье и среду обитания человека, расположенных в непосредственной близости от территории проектирования, представлены в таблице 3.5.2.

Таблица 3.5.2.

Источники загрязнения и их санитарная классификация

№ п/п	Наименование объекта	СЗЗ, СР до жилой застройки, м	Основание
1.	Линия железнодорожного транспорта – участок железнодорожной линии Санкт-Петербург-Сестрорецк-Белоостров Октябрьской железной дороги	100*	п. 6.8. СНиП 2.07.01-89*

* При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не менее чем на 50 м

Согласно п 2.6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений».

4. Анализ современного состояния существующей застройки

4.1. Характеристика существующей застройки

Жилой и нежилой фонд в границах проектирования составляет 4,30 тыс.кв.м общей площади. В структуре фонда преобладает индивидуальная жилая застройка.

Численность населения по данным Администрации составляет 71 человек.

Коэффициент плотности застройки в границах красных линий квартала составляет 0,08, плотность жилищного фонда – 581 кв.м общ. пл./га.

Таблица 4.1.

Функциональный состав существующей застройки

№ п/п	Функциональное назначение	Общая площадь зданий	
		кв.м	%%
1	Жилые дома	4303,30	68,1
2	Объекты розничной торговли	636,6	10,1
3	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения	775,6	12,3
4	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения	584,6	9,2
5	Инженерная инфраструктура	20,3	0,3
Всего:		6320,4	100,0%

4.2. Характеристика существующего жилищного фонда и численности населения

Характеристика существующего жилищного фонда представлена на основании данных информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (письмо КГА от 20.07.2015 № 208-17-26583/15) и по результатам натурного обследования.

В границах территории проектирования расположено 24 индивидуальных жилых домов. В жилищном фонде проживают 71 человек. Жилищная обеспеченность в существующем фонде составляет 61 кв.м общ. пл./чел., плотность жилищного фонда 581 кв.м общ.пл./га.

Таблица 4.2.

Жилищный фонд и население

№ п/п	Адрес объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Кол-во проживающих, человек
1	2	3	4	5	7
1	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 12	1	214,5	182,6	6
2	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 14, лит. А	1	166,0	92,0	5
3	г. Сестрорецк, Морская ул., д. 16, лит. А	2	114,0	106,4	4

продолжение таблицы 4.2.

1	2	3	4	5	7
4	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 6, лит. А	2	134,9	94,2	2
5	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 8а, лит. А	2	142,6	228,2	2
6	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 10, лит. А	2	111,5	195,3	2
7	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 14, лит. А	2	87,5	48,2	3
8	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 16а, лит. Б	2	148,0	255,7	4
9	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 18, лит. А	2	278,4	636,6	4
10	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 18а	2	103,0	127,1	2
11	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 20, лит. А	1	76,5	49,4	1
12	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 20а, лит. А	2	115,0	148,2	1
13	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 22, лит. А	2	144,0	269,2	2
14	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 26, лит. А	2	116,0	132,0	3
15	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 28, лит. А	2	173,2	147,2	5
16	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 28а, лит. А	3	155,5	347,1	2
17	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 30, лит. Б	2	176,0	180,3	6
18	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 32, лит. А	2	143,1	308,2	4
19	г. Сестрорецк, Малая Канонерская ул., д. 34, лит. А	2	109,7	236,1	4
20	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 10, лит. А	2	147,0	189,3	1
21	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 14, лит. А	2	114,5	144,7	3
22	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 20, лит. А	2	118,5	65,8	3
23	г. Сестрорецк, проезд на Бочагу, д. 6	2	94,5	50,5	1
24	г. Сестрорецк, проезд на Бочагу, д. 8, лит. А	2	121,5	69,0	1
Итого по кварталу:			3305,40	4303,30	71

4.3. Характеристика существующей нежилой застройки

Нежилая застройка на территории проектирования представлена объектами розничной торговли и коммерческими объектами, не связанным с проживанием населения, объектами торговли и инженерным объектом.

Таблица 4.3.

Характеристика нежилых объектов

№ п/п	Адрес	Правообладатель (арендатор)	Вид права	Функциональное использование	Общая площадь здания, кв.м
1	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24, лит. А, Б	ЗАО «ДОМ»	Собственность	Объект розничной торговли	384,6
2	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24в, лит. А	Информации отсутствует	Вид права не зарегистрирован	Трансформаторная подстанция	20,3
3	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 16, лит. А	ЗАО «Холдинговая компания «Курортэнерго»	Собственность	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	775,6
4	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 2/4, лит. А	Коневиченко Игорь Леонидович	Собственность	Коммерческий объект, связанный с проживанием населения	584,6
5	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 6, (у д. 2/4)	ООО «ХЛ»	Краткосрочная аренда	Объект розничной торговли	62,0
6	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, д. 2а, лит. А	ООО «ХЛ»	Краткосрочная аренда	Объект розничной торговли	160,0
7	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1, (юго-западнее д. 10)	ООО «ХЛ»	Краткосрочная аренда	Объект розничной торговли	30,0

5. Анализ системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания

5.1. Характеристика современного состояния системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения

В границах территории проектирования расположено несколько учреждений обслуживания населения – объекты торговли, стоянка индивидуального легкового автотранспорта.

Планируется дальнейшее развитие системы социального обслуживания территории. В границах территории проектирования выявлено несколько земельных участков под объект общественного питания и бытового обслуживания, крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей.

Характеристика существующих объектов соцкультбыта представлена на основании данных информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (письмо КГА от 20.07.2015 № 208-17-26583/15) по результатам натурного обследования.

Таблица 5.1.

Характеристика существующих объектов обслуживания на территории проектирования

№ п/п	Наименование объектов	Адрес	Емкость	
			Ед.изм.	показатели
1	Объект розничной торговли (ЗАО «ДОМ»)	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, д. 24, лит. А	кв.м торг. пл.	160
2	Объект розничной торговли (ООО «ХЛ»)	г. Сестрорецк, Дубковское шоссе, д. 2а, лит. А	кв.м торг. пл.	80
3	Объект розничной торговли (ООО «ХЛ»)	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 6, (у д. 2/4)	кв.м торг. пл.	40
4	Объект розничной торговли ООО «ХЛ»	г. Сестрорецк, ул. Коммунаров, участок 1, (юго-западнее д. 10)	кв.м торг. пл.	15

6. Анализ транспортного обслуживания территории проектирования

6.1. Автомобильный транспорт и улично-дорожная сеть

Территория проектирования расположена в Курортном районе Санкт-Петербурга, в г. Сестрорецке. Улично-дорожная сеть территории проектирования включает в себя: Дубковское шоссе, улицу Коммунаров, Малую Канонерскую улицу, Морскую улицу.

Дубковское шоссе – магистральная улица городского значения регулируемого движения. Шоссе является выходом через улицу Токарева на магистральную улицу городского значения непрерывного движения – Приморское шоссе. Движение по Дубковскому шоссе двустороннее и осуществляется по двум полосам. Ширина проезжей части составляет от 6,46 м (около железнодорожного переезда) до 19,58 м.

Улица Коммунаров – улица магистральная района районного значения. Улица благоустроена, с обеих сторон имеются тротуары и зеленые насаждения. Ширина проезжей части составляет 7,92 – 10,73 м. По улице осуществляется движение общественного транспорта.

Малая Канонерская улица – улица в жилой застройке. Ширина проезжей части составляет 4,63 – 6,46 м. Дорожное покрытие – асфальтобетон. Тротуары отсутствуют. Обочины грунтовые.

Морская улица – улица в жилой застройке, тупиковая. Проезжая часть имеет ширину 5,34 – 7,36 м. Дорожное покрытие – асфальтобетон. Тротуары отсутствуют. Обочины грунтовые. В конце улицы отсутствует нормативная разворотная площадка с островками диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей (согласно п. 11.6. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Общая протяженность улично-дорожной сети 1090 м, из них 87 – магистральные улицы. Плотность магистральной сети составляет 1 км/кв.км, что является недостаточным значением для плотности сети магистральных улиц и дорог.

6.2. Железнодорожный транспорт

С юго-восточной стороны территория проектирования граничит с железнодорожной станцией «Сестрорецк». На станции два пути и две боковые платформы, расположенные со смещением против хода поездов. Между платформами двух направлений расположен переезд, по которому проходят Дубковское шоссе и улица Воскова. Участок железнодорожной линии Санкт-Петербург-Сестрорецк-Белоостров Октябрьской железной дороги электрифицированный, однопутный, шириной колеи 1520 мм.

6.3. Общественный пассажирский транспорт

Общественный пассажирский транспорт представлен городскими социальными автобусами и коммерческими маршрутными такси, перечисленные в таблице 6.3.

Таблица 6.3.

№ маршрута	Начало маршрута	Конец маршрута
Городские социальные маршруты		
Автобус № 211	г. Зеленогорск, ж.д. вокзал	ст. метро «Черная Речка»
Автобус № 215	г. Сестрорецк, ул. Пограничников	г. Кронштадт, ул. Гражданская
Автобус № 216	ст. метро «Старая Деревня»	г. Сестрорецк, Курортная ул.
Автобус № 306	г. Сестрорецк, Курортная ул.	Пансионат «Дюны»
Автобус № 306А	Пансионат «Дюны» (с заездом к санаторию «Белые Ночи»)	г. Сестрорецк, Курортная ул.
Автобус № 307 (маршрут работает в одном направлении, в обратном направлении работает маршрут № 309)	г. Сестрорецк, Курортная ул.	ж.д. ст. Горская, пр. Муромцева
Автобус № 309	ж.-д. ст. Горская, ул. Муромцева	г. Сестрорецк, Курортная ул.
Автобус № 310	г. Сестрорецк, 38 квартал	Пансионат «Белые Ночи»
Автобус № 311	г. Сестрорецк, Курортная ул.	г. Сестрорецк, ул. Володарского
Автобус № 312	г. Сестрорецк, ул. Володарского	г. Сестрорецк, Курортная ул.
Автобус № 314	г. Сестрорецк, Курортная ул.	пос. Белоостров, Сестрорецкое шоссе
Автобус № 315	г. Сестрорецк, Курортная ул.	ж.д. ст. Песочная, ул. Советская
Городские коммерческие маршруты		
К-302 (ходит по кругу)	г. Сестрорецк, 38 квартал	г. Сестрорецк, 38 квартал
К-305	ст. метро «Старая Деревня»	пос. Песочное
К-400	г. Зеленогорск, ж.д. вокзал	ст. метро «Площадь Ленина», Финляндский вокзал
К-417	г. Сестрорецк, Курортная ул.	ст. метро «Старая Деревня»
К-425	г. Сестрорецк, ул. Борисова	ст. метро «Черная Речка»
К-600	пос. Первомайское	ст. метро «Парнас»

Основной проблемой улично-дорожной сети территории проектирования является несоответствие параметров существующих улиц нормативным показателям.

Недостатком существующей улично-дорожной сети является отсутствие развязок в разных уровнях на пересечениях с железнодорожной линией.

6.4. Организация хранения индивидуального автотранспорта

Хранение индивидуального автотранспорта существующей индивидуальной жилой застройки осуществляется на территории земельных участков.

Расчет по обеспечению временного хранения легковых автомобилей для существующих объектов общественно-деловой застройки выполнен в соответствии с требованиями Закона от 24.12.2008 № 820-7 (в соответствии с таблицей 11.1 ст. 11 Приложения 3 к Закону от 24.12.2008 № 820-7).

Таблица 6.4.

№ п/п	№ земельного участка на ГП-4	Наименование объекта	Емкость		Количество машино-мест на расчетную единицу	Потребное количество машино-мест
			расчетная единица	количество единиц		
1	30	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (ЗАО «Холдинговая компания «Курорт-энерго»)	-	10 посетит., 14 раб.	1 маш.-место на 5 раб., 1 маш.-место на 10 посет.	1+3=4
2	-	Объект розничной торговли (ООО «ХЛ», на правах краткосрочной аренды, 80 кв.м.торг.пл.)	Норматив на 1 посетителя – 3 кв.м. торг.пл. 4 работ. по натурному обследованию	27 посетит., 4 раб.	1 маш.-место на 5 раб., 1 маш.-место на 10 посет.	3+1=4
3	34	Коммерческий объект, связанный с проживанием населения (Коневиченко Игорь Леонидович)	-	40 посетит., 10 раб.	1 маш.-место на 5 раб., 1 маш.-место на 10 посет.	4+2=6
4	-	Объект розничной торговли (ООО «ХЛ», на правах краткосрочной аренды, 15 кв.м. торг.пл.)	Норматив 1 посетителя – 3 кв.м. торг.пл. 4 работ. по натурному обследованию	5 посетит., 1 раб.	1 маш.-место на 5 раб., 1 маш.-место на 10 посет.	1+1=2

7. Анализ системы инженерно-технического обеспечения территории

7.1. Водоснабжение

Территория проекта планировки находится в Северной зоне водоснабжения. В г. Сестрорецк вода на хозяйственно-питьевые нужды подается от Северной водопроводной станции (СВС) через пос. Песочный с использованием Муринской повысительной водопроводной насосной станции.

Резервным источником водоснабжения г. Сестрорецка является Сестрорецкая водопроводная станция (ВС). Источник водоснабжения ВС – озеро Сестрорецкий разлив. В настоящее время Сестрорецкая ВС находится «в горячем резерве» (на случай аварии на водоводе диаметром 700 мм Песочный – Горская). С ноября 2006 года на Сестрорецкой ВС осуществляется доочистка воды, подаваемой от СВС.

Водоснабжение существующей застройки осуществляется водопроводным сетям диаметром 200 мм, с присоединением к коммунальной сети водоснабжения диаметром 400 мм, проходящей по ул. Воскова.

7.2. Канализация

Территория проекта планировки относится к бассейну канализационных очистных сооружений (КОС) г. Сестрорецка. Система канализации г. Сестрорецка раздельная.

Территория проектирования не полностью канализована. Существующая застройка, не подключенная к бытовой канализации, использует септики или выгребя.

Существующая дождевая канализация, проложенная по ул. Коммунаров обслуживает часть территории проектирования. На остальной территории дождевые воды по открытой системе канав поступают в данную дождевую канализацию. Сброс дождевых сточных вод осуществляется в дождевую канализационную сеть диаметром 400 мм и через прямой выпуск направляются в Водосливный канал.

7.3. Теплоснабжение

Территория проектирования попадает в границы теплоснабжения Дубковской котельной ООО «Петербургтеплоэнерго», расположенной по адресу: ул. Инструментальщиков, д. 8, лит. А.

Теплоснабжение потребителей Дубковской котельной осуществляется через несколько центральных тепловых пунктов (ЦТП), в которых меняются параметры теплоносителя. Ближайшими к территории проектирования являются ЦТП № 6, ЦТП № 7 и ЦТП № 4.

Тепловые сети выполнены в основном четырехтрубными, циркуляционными, подающими тепло отдельно на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение. Температурный график сети 95 – 70°С. Система горячего водоснабжения потребителей – открытая.

Для теплоснабжения существующей общественно-деловой и индивидуальной жилой застройки применяются индивидуальные отопительные котлы, работающие на газовом топливе.

7.4. Газоснабжение

Источниками природного газа г. Сестрорецк с прилегающими территориями являются:

- на севере – ГРС «Сестрорецк»;
- на юге – ГРП высокого (1.2 МПа) давления «Горская», подключенная в свою очередь к ГРС «Конная Лахта».

Таким образом, по высокой стороне обеспечено надежное и бесперебойное газоснабжение территории от двух независимых источников.

Территория в границах проекта планировки полностью газифицирована.

Схема газоснабжения территории проектирования является трехступенчатой по давлению, газопроводами высокого (0,6 МПа), среднего и низкого давлений.

Источником природного газа высокого давления (0,6 МПа) рассматриваемой территории является ГРС «Сестрорецк». Далее газ высокого давления (0,6 МПа) подается на газораспределительный пункт высокого давления (ГРП в.д.), где редуцируется до параметров среднего давления. От ГРП в.д. газ среднего давления подается на ГРП среднего давления шкафного типа, расположенные у каждого потребителя. На ГРП с.д. газ среднего давления редуцируется до параметров низкого давления, далее по газопроводам низкого давления газ подается потребителям.

Газ в границах территории проектирования используется на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения, а в индивидуальной жилой застройке на нужды пищеприготовления.

7.5. Электроснабжение

Источником электроснабжения потребителей расположенных в границах территории проектирования является ПС 609/35/10 «Сестрорецк». Подача питания осуществляется на напряжении 10 кВ по существующей распределительной сети.

В границах проекта планировки расположена одна существующие трансформаторная подстанция ТП № 89 (10/0.4 кВ), оборудованная двумя трансформаторами мощностью 2х400 кВА.

Электроснабжение существующих объектов осуществляется по кабельным линиям 0,4 кВ от ТП № 89.

7.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Естественная поверхность рельефа территории проектирования характеризуется абсолютными отметками поверхности от 4,3 до 10,1 м Б.С. Общий уклон поверхности земли по улично-дорожной сети наблюдается в сторону Дубковского шоссе, а на внутриквартальной территории в сторону пруда без названия.

При разработке проектов необходимо выполнить требования действующих документов:

1. СП-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства;
2. ТСН 50-302-2004 Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

В составе раздела «Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории» основные проектные решения приняты по следующим мероприятиям:

- вертикальная планировка территории;
- организация поверхностного стока;
- рекультивация.

Директивные отметки вертикальной планировки территории принимаются на основании отметок существующей транспортной системы: Морской ул., Малой Канонерской ул., ул. Коммунаров и Дубковского шоссе; и существующей застройки.

Принятые отметки вертикальной планировки территории по существующей и проектируемой уличной сети соответствуют существующим отметкам и позволяют осуществлять отвод поверхностного стока от существующей застройки и проектируемых объектов через самотечную канализационную сеть диаметром 250 мм.

При выполнении вертикальной планировки сохраняется направление понижения рельефа в сторону Дубковского шоссе.

Грунт выемки котлованов и траншей может использоваться для инженерной подготовки. Образующийся избыток грунта пригодный для инженерной подготовки подлежит вывозу, в соответствии по согласованию с городскими службами.

В проекте планировки закладывается развитие улично-дорожной сети: Морской ул. и Малой Канонерской ул., в ходе чего они оборудуется закрытой системой сбора дождевого стока.

Сброс дождевых сточных вод с территории проектируемых объектов осуществляется во внутриквартальную дождевую сеть диаметром 250 мм.

Сброс дождевых сточных вод с территории автостоянок, а также с реконструируемых дорог осуществляется после предварительной очистки. В качестве очистных сооружений возможно использование фильтрующего комбинированного патрона НПП «Полихим», который устанавливается в дождеприемнике на территории автостоянки.

Мероприятия, связанные с регулированием уровней грунтовых вод, должны разрабатываться в комплексе с мероприятиями по снижению возможного воздействия на прилегающую застройку.

На территории проектируемой застройки дренажное устройство выполняется под здания и сооружения и носит конструктивный характер. Водоприемником дренажного стока может являться дождевая канализация.

Окончательное решение по регулированию уровня грунтовых вод должно быть принято на основании детальных гидрогеологических исследований и изысканий с учетом характера застройки района и режима дождевой канализации.

8. Предложения по основным направлениям развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

8.1. Архитектурно-планировочная и функционально-пространственная структура территории

Основными направлениями развития территории в границах проектирования с учетом сложившейся ситуации, планировочных ограничений, заявленных инициатив и решений, заложенных в Генеральном плане Санкт-Петербурга, являются:

- развитие существующей и преобразуемой территории жилой застройки в сочетании с объектами общественно-деловой застройки;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- развитие системы коммунально-бытового обслуживания;
- сохранение элементов исторической планировочной структуры;
- сохранение объектов исторической застройки (постройки до 1957 г.);
- сохранение и благоустройство существующих зеленых насаждений, комплексное благоустройство и озеленение территории квартала;
- развитие транспортной и пешеходной структуры территории с учетом сложившейся ситуации.

Сформировавшаяся архитектурно-планировочная структура территории не претерпит значительных изменений.

Согласно п. 2.8.1.2.2. Приложения 2 Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» площади земельных участков для жилой и общественно-деловой застройки не регламентируются.

В границах территории проектирования планируется выделение 3 зон для размещения объектов капитального строительства.

Отсутствие требуемых по расчетам предприятий социального обеспечения и бытового обслуживания в границах территории проектирования и вблизи пешеходной доступности, а также скопление большого количества людей около расположенной рядом железнодорожной станции «Сестрорецк» предопределили размещение объекта общественного питания и бытового обслуживания на образуемом земельном участке 36, площадью 0,13 га.

На образуемом земельном участке 35, площадью 0,44 га планируется размещение спортивного комплекса без трибун для зрителей.

8.2. Организация хранения индивидуального автотранспорта

При разработке проектов в границах расчетных районов следует предусмотреть: обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей и обеспечение временного хранения автомобилей при общественных учреждениях и предприятиях.

В соответствии с п. 21 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ и п. 3.1 ст. 3 СП 113.13330.2012 в документации по планировке территории должны показываться только организованные автостоянки. Неорганизованные автостоянки в Градостроительном Кодексе РФ и СП 113.13330.2012 не рассматриваются.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», места для строительства гаража или стоянки для технических и других средств передвижения предоставляются инвалидам вблизи места жительства. На каждой стоянке, в т.ч. около предприятий торговли и сферы услуг, спортивных и культурно-зрелищных учреждений, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств.

В соответствии с п. 11.19 СП 42.13330.2011 «На селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой – не более 1500 м».

В соответствии с п. 6 Закона Санкт-Петербурга от 14.02.2014 № 23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга» обеспеченность населения машиноместами определяется из расчета на 1000 жителей - 420 машино-мест, так же согласно п. 7 норматив количества машино-мест на парковках в границах квартала составляет 70% расчетного парка автомобилей.

Согласно п. 1 ст. 11 Закона от 24.12.2008 № 820-7 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается по таблице 11.1 ст. 11 Приложения 3. Минимальное количество машино-мест для индивидуальной жилой застройки определяется из расчета 1 машино-место на земельный участок. Таким образом, на расчетный срок в границах разработки проекта планировки территории минимальное количество машино-мест для индивидуальной жилой застройки в границах земельных участков составляет 29 машино-мест.

В границах существующего земельного участка 34, предназначенного для размещения коммерческого объекта не связанного с проживанием населения, (см. Схему планировочной решения развития территории ГП-4), временное хранение легковых автомобилей невозможно из-за выделенных почти под обрез фундаментов зданий земельных участков, отсутствия прилегающей к зданию территории под необходимые в соответствии с действующим законодательством элементы инженерно-технического обеспечения, благоустройства и озеленения. Кратковременное хранение автотранспорта для существующей общественно-деловой застройки планируется на существующих внутриквартальных открытых асфальтированных площадках, на прилегающих улицах и проездах (без сокращения их ширины меньше нормативной).

Согласно п. 11.25 СП 42.13330.2011 «расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице 10*». Согласно таблице 10 СП 42.13330.2011 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 от открытой автостоянки вместимостью 10 машино-мест до фасадов жилых домов и общественных зданий необходимо соблюсти разрыв равный 10 м.

Расчет по обеспечению временного хранения легковых автомобилей для планируемых к размещению объектов общественно-деловой застройки выполнен в соответствии с таблицей 11.1 ст. 11 Приложения 3 к Закону от 24.12.2008 № 820-7.

Таблица 8.2.

№ п/п	№ земельного участка на ГП-4	Наименование объекта	Емкость		Количество машино-мест на расчетную единицу	Потребное количество машино-мест
			Расчетная единица	Количество единиц		
2	35	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	0 работников	2	-	-
			10 посетителей	12	1	2
1	36	Объект общественного питания и бытового обслуживания	5 работников	5	1	1
			10 посетителей	40	1	4
Итого:						7

Временное хранение индивидуального автотранспорта работников и посетителей планируемых объектов: общественного питания и бытового обслуживания и физической культуры и спорта (крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей) предусматривается в границах образуемых земельных участков общей ёмкостью не менее чем на 7 машино-мест.

8.3. Проектное функциональное использование территории

Проектом предусматривается увеличение площади территорий объектов общественно-деловой застройки, объектов физкультуры и спорта и инженерной инфраструктуры за счет освоения неиспользуемых земель.

Таблица 8.3.

№ п/п	Функциональное использование территории	Количество единиц	
		Га	%%
1	2	3	4
1	Территория проектирования: из нее	8,41	100,00
2	Улично-дорожная сеть	1,02	12,13
3	Территории в границах красных линий в том числе:	7,39	87,87
3.1	Территории индивидуальной жилой застройки	3,16	37,57
3.2	Территории общественно-деловой застройки	0,54	6,42
3.3	Территории объектов инженерной инфраструктуры	0,03	0,36
3.4	Территории объектов физкультуры и спорта	0,44	5,23
3.5	Благоустройство и озеленение, в том числе:	2,75	32,70
3.5.1	внутриквартальное озеленение	1,01	12,01
3.5.2	Зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»	1,58	18,79
3.5.3	водоемы	0,16	1,90
3.6	Прочие территории, в том числе:	0,47	5,59
3.6.1	внутриквартальные проходы и проезды	0,47	5,59

8.4. Параметры планируемого развития территории

В границах территории проектирования для целей капитального строительства выделены три зоны:

1. Для нового строительства крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей - зона площадью 0,44 га (№ 35 на Схеме планировочного решения развития территории ГП-4);

2. Для нового строительства объекта общественного питания и бытового обслуживания – зона площадью 0,13 га (№ 36 на Схеме планировочного решения развития территории ГП-4);

3. Для нового строительства блок-модульной котельной – зона площадью 0,02 га (№ 37 на Схеме планировочного решения развития территории ГП-4).

Территории, выделяемые для нового строительства составляют 0,59 га или 8% от территории в границах красных линий.

Параметры планируемого развития зон капитального строительства установлены на основании функционального зонирования в соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, планировочных ограничений и ранее разработанной проектной документации. Минимальный процент озеленения установлен в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 при условии максимального сохранения существующего озеленения. Для земельных участков со сложившейся застройкой и стабильным землепользованием параметры приведены на основании сложившихся условий землепользования.

Таблица 8.4.1.

Характеристика параметров застройки

№ зоны размещения объекта (на схеме ГП-4)	Площадь зоны размещения объекта, га	Наименование объекта	Параметры застройки				
			Этажность	Коэффициент застройки, ед.	Плотность застройки, кв.м общ.пл./га	Плотность жилого фонда, кв.м общ.пл./га	Коэффициент озеленения
Объекты капитального строительства							
35	0,44	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	1	0,16	1500	-	0,40
36	0,13	Объект общественного питания и бытового обслуживания	2	0,23	4150	-	0,15
37	0,02	Блок-модульная котельная	1	0,30	2500	-	-
Существующая сохраняемая застройка							
-	3,57	Индивидуальные жилые дома, объекты торговли, объекты инженерной инфраструктуры	1-2	0,09	1180	1000	0,15
Территории общего пользования							
-	3,23	Территории общего пользования	-	-	-	-	0,68
Всего:	7,39	-		0,08	854	110	0,32

Таблица 8.4.2.

Потенциальные объемы нового строительства

№ зоны размещения объекта	Наименование объекта	Площадь застройки, тыс. кв. м	Общая площадь, тыс. кв. м	Общая жилая площадь, тыс. кв. м	Гаражи		Население, чел.
					Общая площадь, тыс. кв. м	Количество машино-мест	
37	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	0,70	0,64	-	-	-	-
36	Объект общественного питания и бытового обслуживания	0,30	0,54	-	-	-	-
37	Блок-модульная котельная	0,06	0,05	-	-	-	-
Итого:		1,06	1,23	-	-	-	-

Суммарная общая площадь всех видов застройки на территории проектирования на расчетный срок проекта представлена в таблице 8.4.3. и составляет 7,55 тыс.кв.м общей площади, в том числе объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению – 1,23 тыс.кв.м общей площади.

Таблица 8.4.3.

Общая площадь зданий и сооружений

№ п/п	Функциональный состав зданий и сооружений	Общая площадь зданий и сооружений на расчетный срок, тыс.кв.м	
		всего в границах проектирования	в т.ч. объекты капитального строительства
1	Индивидуальные жилые дома	4,30	-
2	Объекты общественно-деловой застройки	2,54	0,54
3	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	0,64	0,64
4	Объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция и блок-модульная котельная)	0,07	0,05
Всего:		7,55	1,23

8.5. Жилищный фонд и население

8.5.1. Перспективы развития жилищного фонда

Проектные преобразования предусматривают максимальное сохранение жилой функции на территории проектирования. Проектом предлагается сохранение 100% существующего жилищного фонда (4,37 тыс.кв.м). Новое жилищное строительство на территории проектирования не предусматривается.

8.5.2. Перспективная численность населения

Средний уровень жилищной обеспеченности в существующем фонде принят на уровне 61 кв.м общей площади/чел.

Численность круглогодичного населения на территории проектирования на расчетный срок составит 0,071 тыс.чел.

Таблица 8.5.2.

Наименование	Существующее положение			По проекту		
	количество зданий	общая площадь, тыс.кв.м	население, тыс.чел.	количество зданий	общая площадь, тыс.кв.м	население, тыс.чел.
Жилищный фонд:						
существующий индивидуальный фонд	29	4,30	0,071	-	-	-

8.6. Размещение объектов капитального строительства

Таблица 8.6.

Перечень объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению

№ зоны размещения объекта	Площадь зоны размещения объекта, га	Наименование объекта	Этажность	Емкость		Общая площадь, тыс. кв. м
				Единица измерения	Количество единиц	
35	0,44	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	1	-	-	0,64
36	0,13	Объект общественного питания и бытового обслуживания	2	-	-	0,54
37	0,02	Объект бытового обслуживания	1	-	-	0,05

9. Расчет потребности в объектах социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения

9.1. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения

Расчет потребности в учреждениях обслуживания осуществляется для населения территории границ расчетного района. Расчет выполнен в соответствии с ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербург «Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга», так же согласно Закону Санкт-Петербурга от 14.02.2014 № 23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга».

9.2. Расчёт нормативной потребности в учреждениях обслуживания для населения территории проектирования

Расчет потребности населения в учреждениях социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания выполнен в соответствии с разделом 7 ТСН 30-305-2002, так же согласно Закону Санкт-Петербурга от 14.02.2014 № 23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга».

Таблица 9.2.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	на 1000 жителей	Требования по норме	Емкость существующих объектов	Радиус доступности, м	Дефицит	Предложения по компенсации дефицита
<i>Перспективное население: 5.07 тыс. чел.</i>								
1	Детские дошкольные учреждения	место	35/5	177/278	364	300	-	Существующие ДДУ: ДДУ № 25 - Дубковское ш., 13, ДДУ № 22 - ул. Токарева, 13
2	Общеобразовательные школы	место	115/120	583/608	606	500	2	Существующая школа: Общеобразовательная школа 656, Советский пер., д.10, (Плановая/Фактическая- 108/120), ул. Токарева, 20
3	Помещения для досуга и любительской деятельности	м.кв. общей площади	50/5	253/278	1210	не нормируется	-	Дубковское ш., у ж/д вокзала
4	Магазины продовольственных товаров	м.кв. торговой площади	70/770	355/3900	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)

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

5	Магазины непродовольственных товаров	м.кв. торговой площади	30/ 330	152/ 1600	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).
6	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	7/14	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/ 100	25/71	40	не нормируется	-/46	Существующие объекты общественного питания по адресам: ул. Токарева, 15 (16 мест), ул. Токарева, 13а (24 места)
8	Аптеки	м.кв. общей площади	32	162	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

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м.кв. площади зала	30/180	152/915	-	500-1000	152/915	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	81	214	Пешеходно-транспортная доступность 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 сбербанка	операц. место	1 опер. место на 2-3 тыс. чел.	2	12		-	Существующий филиал Сбербанка по адресу: ул. Володарского, 4а - 12 операционных мест
12	Отделения связи	по заданию на проектирование			2		-	Существующие отделения связи: ул. Володарского, 3а, Приморское шоссе, 391а

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Дубковским шоссе, ул. Коммунаров, Малой Канонерской ул., Морской ул., полосой отвода железной дороги, в Курортном районе

13	Помещения службы эксплуатации жилищного фонда	объект	1 на 20 т.чел	1			-	ул. Токарева, 18
<i>Объекты районного уровня</i>								
14	Поликлиники для взрослых и детей	пос. в смену	12/ 34,4	25/1 74	650	1000	-/-	Существующий объект: СПб ГБУЗ «Городская больница № 40», взрослая Поликлиника 68 мощностью 450 пос.в смену по адресу: ул.Борисова, д.9, детская Поликлиника № 68 мощностью 200 пос. в смену по адресу: ул.Володарского , д.24, лит.А.

9.3. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы

Таблица 9.3

Характеристика существующих дошкольных образовательных учреждений и школ

№ п/п	Наименование	Адрес	Количество мест	
			нормативное	фактическое
1	Детские дошкольные учреждения			
1.2	ДДУ № 25	Дубковское ш., 13	242	242
1.3	ДДУ № 22	ул. Токарева, 13	122	122
Итого:			364	364
2	Школы			
2.1	Школа № 556	ул. Токарева, 20	498	479
2.2.	Школа № 656	пер. Советский ,10	108	120
Итого:			606	599

На территории расчетного района дефицита не наблюдается в местах объектов дошкольного образования. В школах существует резерв в количестве 7 мест.

Учитывая, что настоящим проектом предусматривается размещение объекта общественного питания и бытового обслуживания, объекта физической культуры и спорта и блок-модульной котельной, нагрузки на ДООУ и школы размещаемые объекты не оказывают. 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 СП 42.13330.2011.

На территории квартала, ограниченного ул. Воскова, ул. Мосина, наб. Строителей, полосой отвода железной дороги, проектом планировки территории и межевания предусматривается размещение ДДУ на 110 мест.

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 10

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория проектирования, всего, в том числе:	га	8,41	8,41
2	Улично-дорожная сеть	га	1,00	1,02
3	Территории в границах красных линий, в том числе:	га	7,41	7,39
3.1	Территории индивидуальной жилой застройки	га	3,16	3,16
3.2	Территории общественно-деловой застройки	-"	0,59	0,54
3.3	Территории объектов физкультуры и спорта	-"	-	0,44
3.4	Территории объектов инженерной инфраструктуры	-"	0,01	0,03
3.5	Территории объектов транспортной инфраструктуры	-"	0,23	-
3.6	Территории общего пользования, из нее:	-"	3,42	3,22
3.6.1	внутриквартальные проходы и проезды	-"	0,44	0,47
3.6.1	внутриквартальное озеленение	-"	-	1,01
3.6.1	зеленые насаждения общего пользования в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»	-"	1,58	1,58
3.6.1	водоемы	-"	0,16	0,16
3.6.1	неорганизованные зеленые насаждения	-"	1,24	-

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ